

Научная статья



УДК 347.736.7

DOI 10.17150/1819-0928.2022.23(4).397-406

EDN TLJIYC

## К вопросу защиты прав участников долевого строительства в процедуре банкротства застройщика

**Ольга Владиславовна Костюнина**

Иркутский государственный университет, Иркутск, Россия  
mayolgak@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-2715-9068>

**Ольга Михайловна Толстикова**

Иркутский государственный университет, Иркутск, Россия  
olga\_den@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-4511-039>

**Екатерина Михайловна Якимова**

Байкальский государственный университет, Иркутск, Россия  
yakimova\_katerin@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-2951-4131>

### АННОТАЦИЯ

Целью исследования является актуализация проблемы восстановления баланса интересов кредиторов – участников долевого строительства в деле о банкротстве застройщика. Речь идет не только о первоочередной защите прав и законных интересов граждан как участников строительства, но и иных лиц, не относящихся к таковым по смыслу законодательства о банкротстве и пострадавших в результате банкротства должника-застройщика. Отмечается отсутствие определенности в реализации правового регулирования, что негативно отражается в существующей судебной практике. Действующее правовое регулирование предполагает неравный статус участников долевого строительства в рамках процедуры банкротства, что стало предметом конституционного судопроизводства. Актуальность исследования заключается в оценке изменений, внесенных в 2019 году в Закон о долевом участии в строительстве и позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Постановлении от 21 июля 2022 года. Практическая значимость исследования определяется выводами, которые сделаны авторами статьи и выражены в попытке констатировать возникающие противоречия в правовых позициях судов различных инстанций по вопросам защиты прав участников долевого строительства в процедуре банкротства застройщика.

В статье также рассматриваются отдельные аспекты перехода прав и обязанностей застройщика к публично-правовой компании «Фонд развития территорий», действующей в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства. Подчеркивается отсутствие у Фонда обязанностей по исполнению обязательств застройщика перед залоговыми кредиторами. Отмечается противоречивость правоприменительной практики по данному вопросу. Делается вывод о необходимости дальнейшего совершенствования законодательного регулирования механизмов защиты прав участников долевого строительства.

### КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

банкротство застройщика, залоговые кредиторы, участник строительства, права дольщика, нежилое помещение, объект незавершенного строительства, реестр требований

### ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ

Костюнина О.В., Толстикова О.М., Якимова Е.М. К вопросу защиты прав участников долевого строительства в процедуре банкротства застройщика // Академический юридический журнал. 2022. Т. 23, № 4. С. 397–406. DOI 10.17150/1819-0928.2022.23(4).397-406. EDN TLJIYC

Original article

## On the issue of protecting the rights of participants in shared-equity construction in the bankruptcy procedure of the builder

**Olga V. Kostyunina**

Irkutsk State University, Irkutsk, Russia

mayolgak@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-2715-9068>**Olga M. Tolstikova**

Irkutsk State University, Irkutsk, Russia

olga\_den@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-4511-0399>**Ekaterina M. Yakimova**

Baikal State University, Irkutsk, Russia

yakimova\_katerin@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-2951-4131>**ABSTRACT**

The purpose of the study is to update the problem of restoring the balance of interests of creditors – participants in shared-equity construction in the bankruptcy case of the developer. We are talking not only about the priority protection of the rights and legitimate interests of citizens as participants in the construction, but also other persons who are not related to those within the meaning of bankruptcy legislation and suffered as a result of the bankruptcy of the debtor-builder. There is a lack of certainty in the implementation of legal regulation, which negatively affects the existing judicial practice. The current legal regulation assumes the unequal status of participants in shared-equity construction within the framework of the bankruptcy procedure, which has become the subject of constitutional proceedings. The relevance of the study lies in the assessment of the changes made in 2019 to the Law on Equity Participation in Construction and the position of the Constitutional Court of the Russian Federation, expressed in the Resolution of July 21, 2022. The practical significance of the study is determined by the conclusions made by the authors of the article and expressed in an attempt to state the emerging contradictions in the legal positions of courts of various instances on the protection of the rights of participants in shared construction in the bankruptcy procedure of the developer.

The article also considers certain aspects of the transition of the rights and obligations of the developer to the public law company «Fund for the Development of Territories», acting in order to protect the rights of citizens – participants in shared construction. It is emphasized that the Fund has no obligations to fulfill the obligations of the builder to collateral creditors. There is a contradictory law enforcement practice on this issue. It is concluded that it is necessary to further improve the legislative regulation of mechanisms for protecting the rights of participants in shared construction.

**KEYWORDS**

bankruptcy of the builder, collateral creditors, construction participant, equity holders' rights, non-residential premises, construction in progress, register of requirements

**FOR CITATION**

Kostyunina O.V., Tolstikova O.M., Yakimova E.M. On the issue of protecting the rights of participants in shared-equity construction in the bankruptcy procedure of the builder. *Akademicheskij yuridicheskij zhurnal = Academic Law Journal*. 2022;23(4):397–406. (In Russian). DOI 10.17150/1819-0928.2022.23(4).397-406. EDN TLIJYC

**Введение**

Строительная отрасль играет огромную роль в социально-экономическом развитии любой страны, являясь важным фактором ее стабильности, а также она служит материальной основой непрерывного развития народного хозяйства, решения жилищной проблемы, повышения материального и культурного уровня населения страны [1, с. 299; 2, с. 42].

Одним из направлений социально-экономической политики государства является обеспечение реализации прав граждан на приобретение недвижимого имущества с целью удовлетво-

рения как личных, так и предпринимательских интересов. В крупных городах преимущественной формой реализации этих интересов является многоэтажное строительство, предполагающее сложную архитектурно-строительную работу и значительное финансирование.

При банкротстве застройщика объектом строительства могут быть признаны только объекты, установленные законодательством о банкротстве, что обусловлено последствиями признания застройщика банкротом как для самого хозяйствующего субъекта, так и для экономической системы государства и его террито-

рий [3, с. 31]. Ключевым моментом выступает тип объекта строительства. Стоит также отметить, что такой объект строительства, как жилой дом блокированной застройки, имеет свои особенности, которые законодатель заложил в само понятие данной категории. Так, дом блокированной застройки носит характер именно жилого помещения. Данный квалифицирующий признак указан не случайно, иные объекты блокированной застройки по своей структуре схожи, но имеют несколько иное предназначение и функционал, которые идут вразрез с целями законодательства о банкротстве [4, с. 197].

Для строительства многоэтажных домов, жилых комплексов блокированной застройки необходимо провести ряд процедур, направленных на обеспечение безопасности объекта. Важным условием для возведения таких объектов является наличие разрешительных документов. Порядок получения разрешения на строительство регламентирован статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации<sup>1</sup>. Разрешение выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Необходимо также согласование с такими инстанциями, как пожарная инспекция, центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора (ЦГСЭН) и др. Получить надо разрешительную документацию не только на непосредственное возведение объекта, но и на отдельные строительные работы. Служба государственного строительного надзора субъекта Российской Федерации осуществляет соответствующий контроль в ходе возведения строительных объектов. Несмотря на действующее правовое регулирование и мероприятия, осуществляемые органами контроля, число недостроенных объектов недвижимости в результате недобросовестного поведения застройщиков остается по-прежнему значительным. Итог – вынужденная процедура банкротства. При этом не всегда есть механизмы, которые в полной мере могут обеспечить защиту субъективных прав участников данных правоотношений. Так, в процедуре банкротства застройщика при долевом участии в строительстве наибольшие потери несут прежде всего граждане, и юридические лица, выступающие его участниками. Между тем в контексте вопроса о защите их прав очевидно, что государство, закрепляя конституционный принцип права на жилище,

должно обеспечить надлежащий контроль за его реализацией.

Результаты анализа текущей ситуации в строительной отрасли России и важнейших факторов, влияющих на ее развитие, показывают, что с 2020 года ряд показателей строительной отрасли демонстрируют разнонаправленную динамику в различных регионах России [5, с. 28]. И тому подтверждение – показатели статистики недобросовестных застройщиков, в отношении которых возбуждены банкротные производства в российских судах. Согласно статистике Федресурса<sup>2</sup> в первом квартале 2022 года количество корпоративных банкротств выросло на 6,4% по сравнению с тем же периодом 2021 года. Правительство РФ с 1 апреля 2022 года ввело полугодовой мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан. Мораторий не применялся в отношении застройщиков, ранее включенных в единый реестр проблемных объектов. В связи с этим количество уже имеющихся банкротств не сокращается.

Основаниями возникновения процедуры банкротства выступают не только субъективные факторы, связанные с невозможностью застройщиков завершить начатое строительство, но и объективные: введение санкций, кризисные ситуации в экономике, удорожание проектов и т. п. [6, с. 56].

Реализуя социальную функцию, государство вырабатывает механизмы и финансирует создание и деятельность специальных государственных компаний. В соответствии со статьей 3 Федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий»<sup>3</sup> (далее – Фонд), Фонд осуществляет одну из функций по реализации полномочий, связанных с защитой прав и законных интересов граждан – участников строительства. По своему правовому статусу Фонд является правопреемником застройщика в процедуре банкротства. И его важнейшей задачей является минимизация рисков для граждан – участников долевого строительства [7, с. 135].

<sup>2</sup> Федресурс онлайн : офиц. сайт. URL.: <https://fedresurs.ru/> (дата обращения: 29.08.2022).

<sup>3</sup> О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федер. закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31, ч. I. Ст. 4767.

<sup>1</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1, ч. I. Ст. 16.

Кроме того, и в сам Закон «О несостоятельности (банкротстве)»<sup>4</sup> (далее — Закон о банкротстве) вносятся множественные изменения, направленные на совершенствование защитных механизмов от недобросовестных строителей. И все же, несмотря на все эти усилия, механизм банкротства далек от совершенства. Об этом свидетельствует правоприменительная практика.

Из огромного количества проблем, которые пытаются разрешить российские законодатели совместно с юридическим научным сообществом, несомненный интерес представляет проблема обоснованности ограничений права собственности и гарантированности защиты продекларированной свободы усмотрения собственника при осуществлении принадлежащих ему правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом [8, с. 11].

Авторами статьи предпринята попытка оценить действие Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>5</sup> (далее — Закон о долевом участии в строительстве) и параграфа 7 главы 9 Закона о банкротстве в части реализации защиты прав участников долевого строительства при процедуре банкротства застройщика.

Правоотношения, регулируемые Законом о долевом участии в строительстве, предполагают на стороне кредитора следующих субъектов:

- физические и юридические лица, заключившие кредитные договоры и получившие статус залоговых кредиторов;
- физические и юридические лица, самостоятельно инвестирующие объект строительства, ставшие залоговыми кредиторами в силу закона;
- физические лица, признавшие в установленном законом порядке право собственности на долю в праве в объекте незавершенного строительства.

Третья группа субъектов формируется в случае наступления риска неисполнения обязательств по достройке и передаче объекта недвижимости кредитору по договору долевого участия в строительстве. Субъекты правовых отношений по договору долевого участия

в строительстве и трансформируемые в субъектов процедуры банкротства застройщика не совпадают. Эта коллизия вызывает на практике противоречие при удовлетворении прав кредиторов. Показательным фактом явилось обращение за судебной защитой такого залогового кредитора, как банк. В результате противоречивые правовые подходы правоприменителя и ущемление прав залоговых кредиторов, вытекающие из норм Закона о банкротстве, побудили Верховный Суд РФ обратиться за разъяснениями в Конституционный Суд РФ.

Постановлением Конституционного Суда РФ от 21 июля 2022 года № 34-П<sup>6</sup> (далее — Постановление № 34-П) ряд положений законодательства о банкротстве признаны неконституционными, сформирована правовая позиция относительно вопроса перехода права собственности на объект, достроенный и введенный в эксплуатацию правопреемником застройщика — Фондом. Одновременно у Фонда имеется обязанность по исполнению обязательств застройщика не перед всеми залоговыми кредиторами.

#### *Результаты исследования*

Статья 1 Закона о долевом участии в строительстве определяет предмет своего правового регулирования как отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее — участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости. Данная статья также устанавли-

<sup>4</sup> О несостоятельности (банкротстве) : Федер. закон от 26 окт. 2002 г. № 127-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.

<sup>5</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1, ч. I. Ст. 40.

<sup>6</sup> По делу о проверке конституционности частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», подпунктов 3 и 3.1 пункта 1 статьи 201.1, пункта 5 статьи 201.10, абзаца второго пункта 2 статьи 201.15, подпункта 1 пункта 8 статьи 201.15-1, пункта 11 статьи 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой гражданки А.Н. Шалимовой : Постановление Конституционного Суда РФ № 34-П от 21 июля 2022 г. // Официальный интернет-портал правовой информации. URL.: <http://pravo.gov.ru/> 2022-07-25 / (дата обращения: 30.08.2022).

вает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Однако Закон о банкротстве ставит в неравное правовое положение участников долевого строительства. Приоритетной защитой пользуются физические лица, которые вложили средства в строительство жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, при условии, что площадь последних не превышает семи квадратных метров. В данном Законе они именуется как «участники строительства».

Но в процедуре банкротства застройщика участвуют и иные участники долевого строительства, отсюда вытекает, что они также являются кредиторами застройщика и претендуют на защиту своих прав и своего имущества.

Такое неравное положение кредиторов банкротных отношений застройщика привело к противоречиям в судебной практике. Поводом обращения в Конституционный Суд РФ стал запрос Верховного Суда РФ и жалоба гражданки А.Н. Шалимовой. Основание к рассмотрению дела – обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли оспариваемые заявителями законоположения Конституции Российской Федерации<sup>7</sup> (далее – Конституция РФ).

Одна из разрешаемых Конституционным Судом РФ проблем состоит в том, что объем принадлежащих кредиторам прав неодинаков. Это ставит защиту прав одних субъектов долевого участия в строительстве в преимущественное положение по отношению к другим участникам долевого строительства. В перечень такого рода кредиторов в деле о банкротстве застройщика входят: кредиторы, которым земельный участок и объект незавершенного строительства были переданы в ипотеку по договору; приобретатели нежилых помещений, заключившие с застройщиком договоры участия в долевом строительстве; все юридические лица, заключившие договоры участия в долевом строительстве, независимо от того, какой тип помещений (жилые либо нежилые) они намеревались приобрести<sup>8</sup>. Упомянутые во введении субъекты – залоговые кредиторы, права которых не в полной мере предусмотрены и защищены по смыслу нормативных положений

действующего законодательства о банкротстве застройщика, теперь отражены и в правовом акте Конституционного Суда РФ.

С точки зрения законодательства о банкротстве имеет значение площадь и целевое назначение типа помещения, в частности, жилые и нежилые (до семи квадратных метров), а также коммерческий или некоммерческий интерес его приобретения, количество приобретаемой недвижимости. Такая позиция Конституционного Суда РФ в отношении оценки инвестиционных вложений граждан как непрофессиональных инвесторов представляется достаточно спорной. Верховный Суд РФ в одном из своих определений предложил выносить для рассмотрения вопрос о целях заключения договоров долевого участия в строительстве<sup>9</sup>.

В Постановлении № 34-П справедливо выделяется такая категория лиц, как залоговые кредиторы, не являющиеся участниками строительства по смыслу Закона о банкротстве. Исходя из анализа правовых ситуаций, к залоговым кредиторам относятся: ипотечные кредиторы, а также инвесторы, вложившие в строительство недвижимости собственные средства. Конституционный Суд РФ встал на защиту таких залоговых кредиторов.

Вместе с тем у этих кредиторов есть особенности в правовом статусе, которые Конституционный Суд РФ не дифференцирует. Изучая судебную практику по данной категории дел, можно выделить залоговых кредиторов, которые оформили право собственности на объект незавершенного строительства, и это их право с точки зрения конструкции норм Закона о банкротстве не носит характер правовой определенности. Следует согласиться с доктринальным подходом, что данное требование не носит характер денежного требования и также не относится к требованию о передаче жилых помещений, следовательно, правовой статус такого требования не устанавливается законодательством о банкротстве застройщика [9, с. 193].

В этой связи возникает вопрос об отсутствии выбора способа защиты граждан, приобретающих нежилые помещения площадью более семи квадратных метров.

Закон о банкротстве регламентирует статус участника строительства только для граждан и устанавливает критерии удовлетворения их требований. Так, статус участника строительства

<sup>7</sup> Конституция Российской Федерации : принята всенар. голосованием 12 дек. 1993 г. (с изм., одобр. в ходе общенар. голосования 1 июля 2020 г.) // Российская газета. 2020. 04 июля.

<sup>8</sup> Определение Арбитражного суда Пермского края от 19 февр. 2021 г. по делу № А50-10848/2014; Определение Арбитражного суда Иркутской области от 03 авг. 2021 г. по делу № А19-24031/2017 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 30.08.2022).

<sup>9</sup> Определение Верховного Суда РФ от 22 авг. 2011 г. по делу № А41-34210/2020 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 10.09.2022).

предполагает приоритет в отношении требований о передаче жилого помещения или требования денежного характера. Однако на практике встречаются казусы, когда кредитор, помимо требования о передаче жилого помещения, также имеет требование о передаче нежилого помещения. И правовая характеристика данного требования достаточно неоднозначна с точки зрения ее правовой природы, а также очередности удовлетворения или приоритетности [10, с. 24].

По-прежнему за рамками правовой определенности остается вопрос в отношении кредитора, который согласно Закону о долевом участии в строительстве является залоговым по умолчанию (по закону), но при этом является собственником объекта незавершенного строительства нежилого помещения более семи квадратных метров. Из норм законодательства о банкротстве следует, что данный участник строительства как кредитор должен отказаться от получения недвижимого имущества в натуре в обмен на денежные требования с включением его в четвертую очередь реестровых кредиторов; в ином случае он остается зареестровым кредитором.

Позиция Конституционного Суда РФ в отношении таких кредиторов четко не определена, но по аналогии сводится к тому, что такие кредиторы, имеющие объект незавершенного строительства в собственности, как и иные категории залоговых кредиторов, ставшие в четвертую очередь кредиторов, имеют право на компенсационные выплаты.

До принятия Постановления № 34-П у такого субъекта иного варианта не было. В свете сформированной правовой позиции высшей судебной инстанцией такие субъекты рассматриваются в качестве залоговых кредиторов с выплатой компенсации, размер которой должен устанавливаться арбитражным судом первой инстанции.

Однако есть лица, которые зарегистрировали право собственности на объект незавершенного строительства и не согласны отказаться от получения помещения в натуре. Такие случаи часты в судебной практике. Например, участник долевого строительства заключил договор с застройщиком в 2007 году со сроком сдачи в четвертом квартале 2008 года объекта нежилого помещения площадью 500 квадратных метров. Застройщик не выполнил свои обязательства и постоянно переносил сроки сдачи объекта, при этом участник долевого строительства свои денежные обязательства перед застройщиком выполнил в полном объеме. В 2012 году данный субъект обратился в суд общей юрисдикции и признал

право собственности на долю в праве в объекте незавершенного строительства. Готовность объекта составила 78%. В 2017 году в отношении застройщика возбуждена процедура банкротства. Действующее правовое регулирование предлагает такому субъекту трансформировать свои требования в денежные, таким образом встав в четвертую очередь в реестре кредиторов и отказавшись от получения имущества в натуре.

Но что, если субъект не хочет отказываться от признанного за ним права собственности на долю в объекте незавершенного строительства? С одной стороны, застройщик перед ним в полном объеме обязательства не выполнил, с другой стороны, он, как собственник, может своими силами достроить объект незавершенного строительства и взыскать расходы с застройщика (его преемника – Фонда). В действующем законодательстве отсутствуют нормы, которые позволяют удовлетворить интересы такого субъекта в полном объеме.

В данном случае право собственности участника долевого строительства признавалось на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства, готовность которого составляла 78%. Соответственно, у застройщика по договору долевого участия в строительстве осталась обязанность завершить строительство в размере 22%. Может ли субъект, имеющий право собственности на долю в праве на объект незавершенного строительства, заявить свои требования в рамках дела о банкротстве на включение его в реестр денежных требований кредиторов в части неисполненного обязательства по договору? Судебная практика показывает, что такой субъект может признать право собственности в процедуре банкротства согласно статье 201<sup>8</sup> Закона о банкротстве.

Однако остается неразрешенным вопрос о том, насколько правомерно признавать право собственности на долю в праве на объект незавершенного строительства, эквивалентной после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию нежилого помещения проектной площадью согласно договору участия в долевом строительстве, если объект еще не имеет 100-процентной степени готовности и не введен в эксплуатацию. Право собственности на такой объект должно быть оформлено в будущем<sup>10</sup>. Не

<sup>10</sup> См.: Определение Арбитражного суда Иркутской области по гражданскому делу № 19-24031/2017 от 18 нояб. 2020 г., 23 нояб. 2020 г., 03 авг. 2021 г. // Федеральные арбитражные суды. URL: <http://www.arbitr.ru/> (дата обращения: 30.08.2022).

видя иного способа защиты своего субъективного права, субъекты вынуждены обращаться в суд за признанием права собственности на объект незавершенного строительства, так как застройщик – сторона по договору участия в долевом строительстве – систематически нарушал сроки окончания строительства объекта.

Анализ правоприменительной практики по данной категории дел свидетельствует об отсутствии возражений со стороны застройщика. Скорее всего, такая пассивность вызвана отсутствием финансовых средств на достройку: должник, заранее зная, что ничего уже вовремя не сдаст, уходил от расторжения договора и возврата денежных средств.

Кредитор по договору участия в долевом строительстве, претендующий на получение нежилого помещения свыше семи квадратных метров, относится Законом о банкротстве к категории иных лиц. Они сохраняют право о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права, либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства, при соблюдении установленного порядка в рамках процедуры банкротства (статья 201<sup>8</sup> Закона о банкротстве). Из этого следует, что законодатель предоставляет возможность сохранить объект строительства, в том числе объект незавершенного строительства, за вышеназванными субъектами.

Однако иная ситуация возникает, когда в дело о банкротстве вступает Фонд, обращаясь в арбитражный суд с требованием о намерении стать приобретателем имущества застройщика и исполнить обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований. На Фонд возложена обязанность перечислить на специальный банковский счет денежные средства для погашения текущих требований и требований кредиторов первой и второй очереди, включенных в реестр требований кредиторов. В свою очередь, на конкурсного управляющего возложена обязанность передать Фонду имущественную массу застройщика, право собственности и (или) право аренды на земельный участок со всеми неотделимыми улучшениями, включая объект незавершенного строительства (многоквартирный дом), обязательства застройщика перед участниками строительства, требования к участникам строительства, не в полном объеме исполнившим обязательства по оплате объектов строительства. В передаваемую имущественную массу могут входить и объекты незавершенного строительства, на которые заре-

гистрировано право собственности. Между тем механизм защиты права собственности участников-кредиторов в процедуре банкротства и передачи имущества застройщика правопреемнику по-прежнему вызывает научные споры. Высказано мнение, что имущество участников долевого строительства, за которыми признано право собственности на жилое помещение, не может принадлежать застройщику, являющемуся должником в рамках дела о банкротстве, и это имущество не может быть включено в конкурсную массу [11, с. 83]. Данный вывод подтверждается практикой арбитражных судов<sup>11</sup>. По аналогии такой же вывод напрашивается и относительно нежилых помещений.

Следует согласиться с аргументированной позицией О.А. Пешковой о том, что без решения суда никто не имеет право изъять чужую собственность. Внесудебное изъятие объектов наверняка приведет к развитию коррупционных схем в сфере незавершенного строительства, когда те или иные объекты могут быть признаны не перспективными с позиции инвестиционной деятельности и могут влиять на изменение целевой направленности будущих объектов [6, с. 61].

Кредиторы, чьи требования включены в реестр требований кредиторов должника с удовлетворением в четвертую очередь как обеспеченные залогом (залоговые кредиторы), а также требования других лиц к застройщику (собственники объектов незавершенного строительства), находятся в неравном положении с участниками предыдущей очередности.

Участники строительства, которые выполнили в полном объеме свои обязательства перед застройщиком, получают в силу закона статус залогового кредитора. Признавая право собственности на указанные объекты, данная категория лиц пытается защитить свое право путем получения исполнения обязательства в натуре. Однако на вопрос о том, прекращаются ли при этом залоговые отношения в полном объеме или только в части, пока четкого ответа нет. С одной стороны, объект до конца не достроен и соответственно не введен в эксплуатацию. Обязательства застройщика-должника в полном объеме не исполнены, что дает право кредитору требовать доисполнения договора. С другой стороны, эти

<sup>11</sup> Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 апр. 2012 г. по делу № А55-6250/2009. URL: <http://www.arbitr.ru/> (дата обращения: 10.09.2022); Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 15961/11 от 27 марта 2012 г. URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 10.09.2022).

требования через процедуру банкротства предъявить некому.

Этапом на пути к восстановлению нарушенных прав залоговых кредиторов видится Постановление № 34-П, в силу которого признаны не соответствующими Конституции РФ ряд положений Закона о банкротстве в той мере, в какой они в системе действующего правового регулирования не предусматривают необходимых правовых гарантий защиты прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при прекращении их залоговых прав в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства Фонду в рамках дела о банкротстве застройщика.

### *Заключение*

Анализ положений Постановления № 34-П, федеральных законов и практики арбитражных судов в их системной взаимосвязи позволил авторам сделать следующие выводы.

При процедуре банкротства залоговые кредиторы свои интересы могут удовлетворять посредством сохранения за собой статуса залогового кредитора, несмотря на намерения Фонда стать приобретателем прав застройщика при передаче ему имущества с целью исполнения обязательств перед участниками строительства.

Еще в римском праве утверждалось возникновение у залогодержателя права собственности на заложенную вещь, что иногда объяснялось усмотрением кредитора и связывалось с просрочкой платежа или фактом явной несостоятельности должника [12, с. 35].

В пункте 1.1 Постановления № 34-П содержится перечень залоговых кредиторов, однако он не конкретизирован в зависимости от статуса права на нежилое помещение более семи квадратных метров. И вопросы о том, сохраняется ли статус залогового кредитора в отношении данной категории лиц и как должен защитить свое право собственник нежилого помещения свыше семи квадратных метров как объекта незавершенного строительства, если он претендует на получение помещения в натуре, — остаются открытыми.

Неоднозначными представляются выводы, закрепленные пунктом 1.4 Постановления № 34-П, о конституционности подпунктов 3 и 3.1 пункта 1 статьи 201<sup>1</sup> Закона о банкротстве. В жалобах, ранее направляемых в Конституционный Суд РФ, неоднократно ставился вопрос о нарушении конституционных прав этими положениями. Но в принятии жалоб к рассмотрению отказывалось, в частности со ссылкой на

то, что эти положения во взаимосвязи с иными нормами Закона о банкротстве направлены на предоставление дополнительных гарантий лицам, имеющим требование о передаче жилого помещения, а следовательно, на реализацию их прав, гарантируемых статьей 40 Конституции РФ<sup>12</sup>. Между тем эти положения, в том числе в части, относящейся к передаче нежилого помещения, площадь которого не превышает семи квадратных метров, должны оцениваться с точки зрения их соответствия положениям статьи 35 Конституции РФ. Конституционный Суд РФ не расценивает положения подпунктов 3 и 3.1 пункта 1 статьи 201<sup>1</sup> Закона о банкротстве как нарушающие конституционные права граждан, признавших право собственности на объект незавершенного строительства до или в процедуре банкротства.

Одновременно в Постановлении № 34-П части 14 и 17 Закона № 151-ФЗ во взаимосвязи с пунктом 11 статьи 201<sup>15-2</sup> Закона о банкротстве признаны несоответствующими Конституции РФ в той мере, в какой они в системе действующего правового регулирования не предусматривают необходимых правовых гарантий защиты прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при прекращении их залоговых прав в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства Фонду, действующему в целях защиты прав граждан — участников долевого строительства, в рамках дела о банкротстве застройщика. Однако предлагаемая Конституционным Судом РФ компенсационная мера для удовлетворения требований залоговых кредиторов представляется временным регулированием.

Такая модель вряд ли позволит гарантировать соблюдение прав и интересов всех залоговых кредиторов, что не позволяет восстановить баланс интересов всех участников долевого участия в строительстве при процедуре банкротства. Законодателю необходимо как можно быстрее выработать механизмы защиты прав всех участников долевого строительства, с учетом актуальных правовых позиций Конституционного Суда РФ и практики Верховного Суда РФ, не игнорируя мнения научного юридического сообщества.

<sup>12</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 17 июля 2012 г. № 1388-О, от 24 сент. 2012 г. № 1613-О, от 20 апр. 2017 г. № 805-О, от 28 сент. 2017 г. № 1939-О, от 29 окт. 2020 г. № 2459-О // Федеральные арбитражные суды. URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 10.09.2022).

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Берлизев Р.Н. Факторы и условия обеспечения экономической безопасности региона / Р.Н. Берлизев, Л.В. Дробышева. – EDN YWEYLK // Модернизационные процессы в современной России : сб. статей V Междунар. науч.-практ. конф., Пенза, 25–26 янв. 2021. – Пенза, 2021. – С. 297–300.
2. Цвигун И.В. Развитие методологии управления качеством и конкурентоспособностью в инвестиционно-строительной сфере / И.В. Цвигун, С.А. Астафьев. – EDN PEOJOX // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). – 2011. – № 6. – С. 42. – URL: <http://brj-bguer.ru/reader/article.aspx?id=14040>.
3. Пирогова А.В. Налогово-бюджетные последствия несостоятельности организаций / А.В. Пирогова – EDN JVYYAB // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2009. – № 1. – С. 30–34.
4. Красницкая А.В. Особенности правового статуса некоторых участников в делах о банкротстве застройщиков / А.В. Красницкая, А.С. Феров. – EDN XQNNMD // Пробелы в российском законодательстве. – 2018. – № 3. – С. 195–199.
5. Берлизев Р.Н. Проблемы и перспективы развития строительной отрасли в России / Р.Н. Берлизев, К.С. Борисова. – DOI 10.24412/2411-0450-2021-9-1-28-32. – EDN XABEJJ // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2021. – № 9-1 (79). – С. 28–32.
6. Пешкова О.А. Обеспечение и защита прав граждан-дольщиков при строительстве и (или) банкротстве застройщика / О.А. Пешкова. – DOI 10.24411/2414-3995-2019-10059. – EDN BKORCB // Вестник экономической безопасности. – 2019. – № 2. – С. 55–61.
7. Чуракова Е.Ю. Новые законодательные гарантии защиты прав участников строительства при банкротстве застройщика / Е.Ю. Чуракова, Е.С. Юлова. – DOI 10.24411/2076-1503-2021-10121. – EDN ZKNRYG // Образование и право. – 2021. – № 1. – С. 134–141.
8. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (комментарий к новому ГК) / Е.А. Суханов // Правовые нормы в предпринимательстве. – 1996. – Вып. 3. – С. 11–15.
9. Красницкая А.В. Правовая судьба жилых и нежилых помещений при банкротстве застройщика / А.В. Красницкая, А.С. Феров. – EDN XQNNLV // Пробелы в российском законодательстве. – 2018. – № 3. – С. 191–194.
10. Барабина М.П. Проблемы незавершенного строительства в рамках дела о банкротстве застройщика – введение нового «Механизма» замены застройщика при банкротстве / М.П. Барабина. – EDN YPEKPB // Право и экономика. – 2016. – № 7. – С. 23–26.
11. Инхиреева М.Н. Особенности установления требований участников строительства в рамках дела о банкротстве (несостоятельности) застройщика / М.Н. Инхиреева. – EDN VJUJZP // Ленинградский юридический журнал. – 2015. – № 10. – С. 112–115.
12. Хаснутдинов А.И. От фидуциарного залога к обеспечительной собственности / А.И. Хаснутдинов. – EDN LKQILB // Академический юридический журнал. – 2020. – Т. 21, № 4. – С. 35–39.

## REFERENCES

1. Berlizev R.N., Drobysheva L.V. Factors and Conditions for Ensuring the Economic Security of the Region. Modernization processes in modern Russia. *Collection of Articles of the V International Scientific and Practical Conference, Penza, January 25-26, 2021*. Penza, 2021, pp. 297–300. (In Russian). EDN: YWEYLK.
2. Tsvigun I.V., Astafiyev S.A. Development of Methodology of Quality and Competitiveness Management in the Sphere of Investment and Construction. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii (Baykalskiy gosudarstvennyy universitet ekonomiki i prava) = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2011, no. 6, pp. 42. (In Russian). EDN: PEOJOX.
3. Pirogova A.V. The Fiscal Consequences of Organizations' Bankruptcy. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy*, 2009, no. 1, pp. 30–34. (In Russian). EDN: JVYYAB.
4. Krasnitskaya A.V., Feronov A.S. Peculiarities of Legal Status of Some Participants in Cases about Bankruptcy of Developers. *Probely v rossiiskom zakonodatel'stve = Gaps in Russian Legislation*, 2018, no. 3, pp. 165–199. (In Russian). EDN: XQNNMD.
5. Berlizev R.N., Borisova K.S. Problems and Prospects of Development of the Construction Industry in Russia. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika = Economics and Business: Theory and Practice*, 2021, no. 9-1, pp. 28–32. (In Russian). EDN: XABEJJ. DOI: 10.24412/2411-0450-2021-9-1-28-32.
6. Peshkova O.A. Ensuring and Protecting the Rights of Citizens-Shareholders in the Construction and (or) Bankruptcy of the Developer. *Vestnik ekonomicheskoi bezopasnosti = Bulletin of Economic Security*, 2019, no. 2, pp. 55–61. (In Russian). EDN: BKORCB. DOI: 10.24411/2414-3995-2019-10059.
7. Churakova E.V. New Legislative Guarantees for the Protection of the Rights of Construction Participants in the Event of a Developer's Bankruptcy. *Obrazovanie i pravo = Education and Law*, 2021, no. 1, pp. 134–141. (In Russian). EDN: ZKNRYG. DOI: 10.24411/2076-1503-2021-10121.
8. Sukhanov E.A. Ownership and other proprietary rights. Ways of their protection (comment to the new Civil Code). *Pravovye normy v predprinimatel'stve = Legal norms in entrepreneurship*, 1996, iss. 3, pp. 11–15. (In Russian).
9. Krasnitskaya A.V., Feronov A.S. Legal Fate of Residential and Promotional Premises under the Bankruptcy of the Developer. *Probely v rossiiskom zakonodatel'stve = Gaps in Russian Legislation*, 2018, no. 3, pp. 191–194. (In Russian). EDN: XQNNLV.

10. Barabina M.P. Problems of Incomplete Construction in case of Developer's bankruptcy: Introducing a new "Mechanism" of Developer's Replacement in Bankruptcy. *Pravo i ekonomika = Law and Economics*, 2016, no. 7, pp. 23–26. (In Russian). EDN: YPEKPB.

11. Inhireeva M.N. Features Setting Requirements of Participants of Construction as Part of the Bankruptcy Case of the Insolvent Builder. *Leningradskii yuridicheskii zhurnal = Leningrad Law Journal*, 2015, no. 10, pp. 112–115. (In Russian). EDN: VJUZJP.

12. Khasnutdinov A.I. From Fiduciary Collateral to Security Property. *Akademicheskii yuridicheskii zhurnal = Academic Law Journal*, 2020, vol. 21, no. 4, pp. 35–39. (In Russian). EDN: LKQILB.

#### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

**Ольга Владиславовна Костюнина** – кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры конституционного права и теории права Юридического института. Иркутский государственный университет. 664082, Россия, Иркутск, ул. Улан-Баторская, 10.

**Ольга Михайловна Толстикова** – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права, заместитель директора Юридического института. Иркутский государственный университет. 664082, Россия, Иркутск, ул. Улан-Баторская, 10.

**Екатерина Михайловна Якимова** – кандидат юридических наук, доцент, заведующая кафедрой конституционного и административного права. Байкальский государственный университет. 664003, Россия, Иркутск, ул. Ленина, 11.

#### INFORMATION ABOUT AUTHORS

**Olga V. Kostyunina** – PhD in Law, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Constitutional Law and Theory of Law, Law Institute. Irkutsk State University. 10, Ulan-Batorskaya st., Irkutsk, Russia, 664082.

**Olga M. Tolstikova** – PhD in Law, Deputy Director, Institute of Law, Associate Professor, Department of Civil Law, Institute of Law. Irkutsk State University. 10, Ulan-Batorskaya st., Irkutsk, Russia, 664082.

**Ekaterina M. Yakimova** – PhD in Law, Associate Professor, Head of the Department of Constitutional and Administrative Law. Baikal State University. 11, Lenin st., Irkutsk, Russia, 664003.

Поступила в редакцию / Received 12.09.2022

Доработана после рецензирования / Revised 02.11.2022

Принята к публикации / Accepted 15.12.2022