

---

Александр Алексеевич Машин  
Аспирант Саратовской  
государственной юридической академии  
E-mail: mashin.a.a.64rus@gmail.com

## **ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ЗАЩИТЫ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА**

*Аннотация.* В работе анализируются специальные процессуальные нормы, действующие при осуществлении защиты прав участников долевого строительства при банкротстве застройщика. Актуальность темы состоит в необходимости предоставления участникам долевого строительства дополнительных возможностей при защите своих прав, что важно в условиях невысокой правовой культуры в этой сфере. Предметом исследования выступает анализ существующих процессуальных возможностей защиты прав участников долевого строительства при банкротстве застройщика. Цель работы – выдвижение предложений по устранению несовершенства рассматриваемых механизмов правовой защиты. Использована общетеоретическая и специально-правовая методология. Научная новизна работы состоит в предложенных автором решениях рассмотренных проблем, ранее не представленных по результатам других исследований на схожую тему. В результате предложены изменения в нормативно-правовое регулирование рассматриваемого института. Отмечается необходимость расширения процессуального участия собрания участников строительства в деле о банкротстве застройщика, повышения уровня правовой культуры граждан в данной области, исключения некоторых норм из действующего законодательства.

*Ключевые слова:* банкротство застройщика, судебное рассмотрение банкротства, процедура банкротства, правовая культура, механизмы защиты прав.

Alexandr Alekseevich Mashin  
Postgraduate Student, Saratov  
State Law Academy

## **Procedural Opportunities to Protect Rights of Participants of Equity Construction In a Case of Developer's Bankruptcy**

*Annotation.* The author of the present paper analyzes specific procedural rules related to defending rights of participants of equity construction in case of developer's bankruptcy. The relevance of the article is due to the need to give to the participants of equity construction additional opportunities to protect their rights; that seems to the author to be very important in conditions of lack of legal culture in this particular sphere. The subject of the research is the analysis

---

*of current procedural opportunities to protect rights of participants of equity construction. The purpose of the work is to propose the options of removing gaps in mechanisms of legal protection. The author applies general-theoretic and specific-legal methodology. The scientific novelty of the research consists of the ways suggested by the author in sphere of solving the viewed problems. The author believes that these ways were not described in previous researches in the similar field. As the result the author proposes some changes in normative legal regulation in this institution. The author also notes the need to enlarge procedural participation of equity construction in cases related to developer's bankruptcy; to increase citizens' legal culture in this sphere; to exclude some rules from current legislation.*

**Keywords:** *developer's bankruptcy, judicial proceedings of bankruptcy, bankruptcy procedure, legal culture, mechanisms of protecting rights.*

Банкротство застройщика, осуществляющего доленое строительство, представляет собой не только правовую, но и социальную проблему. Речь идет о недостроенных объектах недвижимости, в которых участники долевого строительства внесли свои вклады. Невысокий уровень правовой культуры граждан нередко является причиной того, что участники долевого строительства не проверяют экономическую способность застройщика, позволяющую ему выполнять свои обязательства, в то время как сам застройщик не осознает свою правовую ответственность за взятые на себя обязательства по строительству жилой недвижимости. Уязвимое положение участника долевого строительства, которым часто является физическое лицо, потребовало создания дополнительных гарантий обеспечения прав участников долевого строительства.

Такие гарантии могут иметь как материально-правовой, так и процессуально-правовой характер. Первые, как правило, сводятся к возможности привлечения саморегулируемой организации к субсидиарной ответственности за невыполнение застройщиком своих обязательств [1]. Процессуальные же возможности защиты прав участников долевого строительства намного шире и включают в себя как общие права кредитора в рамках процедуры банкротства, так и специфические полномочия процессуального характера, которыми наделяются участники долевого строительства при банкротстве застройщика.

Как справедливо отмечает Л. А. Пашинская, отличие процедуры банкротства застройщика от обычной процедуры банкротства состоит в том, что выделяется специальная группа лиц: участники строительства. Ее особенность состоит в наличии у них специфического права требовать передачи жилого помещения или объекта незавершенного строительства [2].

По мнению А. А. Овчинникова, одним из ключевых вопросов является возможность признания судом специальных прав участников строительства в рамках процедуры банкротства у лиц — долевого строительства объектов нежилого помещения [3]. В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предметом его регулирования

---

выступают все объекты недвижимости, как жилые, так и нежилые. Однако федеральным законодательством о банкротстве не предусмотрено право участника долевого строительства требовать передачи нежилого помещения. К такому же выводу пришел и Верховный Суд РФ, указав, что участники долевого строительства недвижимого имущества имеют право только на денежное либо залоговое удовлетворение своих требований [4].

Из вышеизложенного следует, что суды в рамках процедуры банкротства не вправе удовлетворять иски о передаче таким кредиторам нежилых помещений, т. к. данный процессуальный способ защиты своего права может быть осуществлен исключительно участниками долевого строительства – собственниками жилых помещений, а также в соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ «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» – собственниками нежилых помещений, владеющих парко-местом или иным нежилым помещением площадью до 7 кв. м.

Статьей 201.8 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ) наряду с требованием о передаче недвижимого имущества предусмотрено право обращения в рамках дела о банкротстве застройщика в суд с рядом требований, связанных с признанием либо оспариванием права собственности на помещение, являющееся частью строительства.

Таким образом, по данным требованиям установлена исключительная подсудность: они могут быть рассмотрены только в рамках дела о банкротстве. Подобная норма законодательства представляется оправданной, учитывая, что вопросы, относящиеся к переходу (либо прекращению) права собственности на данные объекты, неразрывно связаны с процессом банкротства и должны решаться в рамках данного процесса.

Устанавливая специальные правила рассмотрения подобных дел, законодатель исходил из принципа необходимости соблюдения разумных сроков судебного рассмотрения подобных дел и защиты прав участников долевого строительства. Вместе с тем ряд специальных правил, установленных нормами ст. 201.8 Закона № 127-ФЗ, могут существенно ухудшить качество судебного рассмотрения дела. Так, в соответствии с ч. 2 этой статьи в данной категории дел не проводится предварительное судебное заседание. Как отмечает К. О. Некрасов, основной целью предварительного судебного заседания является создание условий для рассмотрения дела по сути [5]. Следует отметить, что ст. 136 АПК РФ предусмотрено обязательное проведение предварительного судебного заседания, в то время как, например, в гражданском процессе вопрос о проведении предварительного судебного заседания остается предметом судебного усмотрения.

По нашему мнению, представляется целесообразным, чтобы вопрос относительно необходимости проведения предварительного судебного заседания по данной категории дел разрешался непосредственно судьей, исходя из фактической необходимости в проведении такого предварительного судебного

---

заседания. Это позволит создать баланс между скоростью рассмотрения дела и полнотой такого рассмотрения, что соответствует интересам всех участников судебного процесса.

Кроме того, ч. 8 ст. 201.8 Закона № 127-ФЗ установлено, что на основании принятого судом определения может быть выдан исполнительный лист. В данном случае следует отметить, что в соответствии со ст. 318 АПК РФ исполнительный лист может быть выдан на основании вступившего в законную силу судебного решения.

Еще одним способом защиты прав участников долевого строительства является передача имущества и обязательств застройщика. Это дает возможность «разморозить» строительство, т. к. позволяет новому застройщику выполнить обязательства перед кредиторами. Поддерживая сам факт введения такой процедуры в рамках законодательства о банкротстве, нельзя не отметить, что отдельные процессуальные механизмы реализации этой процедуры требуют доработки.

Согласно статье 201.15-2 Закона № 127-ФЗ субъектом обращения в суд с соответствующим ходатайством о передаче имущества и обязательств застройщика выступает конкурсный управляющий. По нашему мнению, учитывая, что речь идет о правах кредиторов (участников долевого строительства), конкурсный управляющий должен согласовывать данное ходатайство с собранием участников строительства, в чьих интересах осуществляется такая передача. Передача имущества и обязательств застройщика третьему лицу далеко не всегда имеет позитивные последствия для участников строительства: в ряде случаев новый застройщик по своим деловым и профессиональным характеристикам не способен обеспечить качество возводимого объекта. Кроме того, в ряде случаев новый застройщик, в сговоре с конкурсным управляющим, может захватить имущество прежнего застройщика (строительные материалы, специализированную технику и т. д.), не выполнив при этом своих обязательств.

Исходя из вышеизложенного, очевидно, что собрание участников строительства должно иметь право голоса в данном вопросе, а его представитель должен быть привлечен для участия в указанном судебном заседании.

По этой же причине невозможно согласиться с правом заявителей требовать немедленного исполнения определения о передаче имущества и обязанностей застройщика до обжалования указанного решения в апелляционном порядке. Кроме того, учитывая специфику отношений, представляется крайне проблематичным осуществление поворота исполнения судебного решения в случае, если оно будет отменено в апелляционном порядке. Следовательно, норма о допущении немедленного исполнения определения о передаче имущества и обязанностей застройщика подлежит извлечению из ст. 201.15-2 Закона № 127-ФЗ.

Как видим, законодатель создал достаточно широкие возможности для защиты прав и законных интересов участников долевого строительства при банкротстве застройщика. Вместе с тем действующее правовое регулирование нуждается в некоторых изменениях процессуального регулирования порядка осуществления участниками долевого строительства своих прав, что позволит наиболее полным образом защитить интересы всех заинтересованных лиц.



---

Кроме того, необходимы социальные программы по повышению уровня правовой культуры граждан в данной сфере гражданских правоотношений. Ведь несмотря на то что законодателем в настоящее время уделяется достаточное внимание нерешенным проблемам в регулировании рассматриваемого социально-правового института, оказавшись в критической ситуации, участник долевого строительства нередко даже не знает о том, какие существуют механизмы защиты и восстановления его нарушенных прав и как их реализовать.

### **Пристатейный библиографический список**

1. Давлетшина С. М., Давлетшин М. Б. Перспективы и проблемы деятельности саморегулируемых организаций в строительстве // Вестник УГАТУ = Vestnik UGATU. 2013. № 7. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/perspektivy-i-problemy-deyatelnosti-samoreguliruemyyh-organizatsiy-v-stroitelstve> (дата обращения: 08.02.2021).

2. Пашинская Л. А. Правовой статус участников строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика // Отечественная юриспруденция. 2017. № 6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoy-status-uchastnikov-stroitelstva-v-dele-o-nesostoyatelnosti-bankrotstve-zastroyschika> (дата обращения: 08.02.2021).

3. Овчинников А. А. Правовое регулирование отношений, возникающих при банкротстве застройщика // Образование и право. 2019. № 8. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-otnosheniy-voznikayuschih-pri-bankrotstve-zastroyschika> (дата обращения: 08.02.2021).

4. Определение ВС РФ от 14.02.2019 № 308-ЭС18-15980. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/priobretenie-prava-sobstvennosti-na-zhilye-i-nezhilye-pomescheniya-pri-bankrotstve-zastroyschika-nekotorye-problemy>.

5. Некрасов К. О. Предварительное судебное заседание // Вопросы науки и образования. 2017. № 11. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/predvaritelnoe-sudebnoe-zasedanie-1> (дата обращения: 08.02.2021).

### **References**

1. Davletshina S. M., Davletshin M. B. Perspektivy i problemy deyatel'nosti samoreguliruemyyh organizacij v stroitel'stve [Prospects and problems of activities of self-regulating organizations in the sphere of construction] // Vestnik UGATU. 2013. № 7. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/perspektivy-i-problemy-deyatelnosti-samoreguliruemyyh-organizatsiy-v-stroitelstve> (date of access: 08.02.2021).

2. Pashinskaya L. A. Pravovoj status uchastnikov stroitel'stva v dele o nesostoyatel'nosti (bankrotstve) zastrojshchika // Otechestvennaya yurisprudenciya. [Legal status of construction participants in the case of insolvency (bankruptcy) of the developer // Domestic jurisprudence.] 2017. № 6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoy-status-uchastnikov-stroitelstva-v-dele-o-nesostoyatelnosti-bankrotstve-zastroyschika> (date of access: 08.02.2021).

3. Ovchinnikov A. A. Pravovoe regulirovanie otnoshenij, voznikayushchih pri bankrotstve zastrojshchika // Obrazovanie i pravo. [Legal regulation of relations arising from the bankruptcy of the developer // Education and law.] 2019.

---

№ 8. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-otnosheniy-voznikayuschih-pri-bankrotstve-zastroyschika> (date of access: 08.02.2021).

4. Opredelenie VS RF ot 14.02.2019 № 308-ES18-15980. [Determination of the RF Armed Forces from 14.02.2019 No. 308-ES18-15980.] URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/priobretenie-prava-sobstvennosti-na-zhilye-i-nezhilye-pomescheniya-pri-bankrotstve-zastroyschika-nekotorye-problemy>.

5. Nekrasov K. O. Predvaritel'noe sudebnoe zasedanie // Voprosy nauki i obrazovaniya. [Preliminary court session // Questions of science and education.] 2017. № 11. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/predvaritelnoe-sudebnoe-zasedanie-1> (date of access: 08.02.2021).