

УДК 33 DOI: 10.14451/1.235.60

Несостоятельность строительного бизнеса с долевым участием: проблемные аспекты.

© 2024 **Фадеев Алексей Владимирович**

Старший преподаватель кафедры гражданского и арбитражного процесса. Самарский государственный экономический университет, Россия, Самара.

E-mail: leshafadeev60@mail.ru

Ключевые слова: банкротство застройщика, несостоятельность, долевое участие, счета эскроу.

Экономические показатели, свидетельствующие о востребованности жилищного строительства в России, позволяют говорить об актуальности анализа данного рынка как с точки зрения перспективности, так и с точки зрения существующих проблем.

Кроме того, что указанная сфера отличается высокой конкуренцией, она еще и подвержена на высоком уровне воздействию внешних условий, вызванных как мировыми процессами, так и внутренними. Одним из возможных способов защиты участников взаимоотношений, возникающих в рамках строительства с привлечением средств по договорам долевого участия, является банкротство застройщика. Данная мера относится к крайним, и проводится она должна с учетом того социального значения, которое имеет сфера жилищного строительства.

С учетом того, что порядок проведения процедуры банкротства и механизмы защиты интересов кредиторов в данном случае должны обеспечить в первую очередь интересы тех участников, которые не являются профессиональными игроками, то есть физических лиц, вступающих в данные отношения с целью приобретения жилых помещений для собственных нужд. Необходимо выработать комплекс мер, минимизирующих риски как для застройщиков, так и для граждан-участников.

Отечественная правовая наука сегодня не отличается комплексной исследованностью законодательства, регламентирующего порядок банкротства застройщиков, включая и процессуальные особенности рассмотрения таких дел.

Вызывает интерес в данной связи монография А. П. Кузнецова [9] и диссертационное исследование М. П. Барабиной [1].

Стоимость строящегося жилья в России явля-

ется для большинства граждан значительной, и финансовые риски, сопровождающие данный бизнес, придают ему статус социально значимого, требующего дополнительной защиты.

Бизнес в указанной сфере для самих застройщиков также является сколь привлекательным, столь и рискованным, так как вероятность получения высокой прибыли здесь сопряжена с большой вероятностью приведения к неплатежеспособности и банкротству.

Одним из возможных способов защиты участников взаимоотношений, возникающих в рамках строительства с привлечением средств по договорам долевого участия, является банкротство застройщика [2].

Исследуемый рынок не относится к постоянным, застывшим, наоборот, он в большинстве своем подвижен и динамичен, в связи с чем требует постоянного мониторинга и актуализации, регламентирующих данную сферу законодательства.

Процедура банкротства в сфере строительного бизнеса претерпела в последнее время значительные изменения. Вынужденные меры, которые были приняты совместными усилиями органов исполнительной и законодательной власти, были в первую очередь направлены на защиту интересов граждан – участников долевого строительства [10].

Для достижения данной цели законодательством, регламентирующим вопросы строительства с привлечением средств физических лиц, были введены дополнительные гарантии для таких участников.

Одной из таких гарантий стало использование счетов эскроу, применение которых стало возможным с июля 2019 года, при заключении договоров долевого участия. Необходимо отметить, что требование обязательного применения счетов эскроу касается только тех договоров долевого участия, которые представляются на регистрацию после 1 июля 2019 года, даты, с которой реформа жилищного строительства с привлечением средств граждан вступила в действие.

Данная мера позволяет защитить финансовые вложения, которые делаются участниками долевого строительства в целях получения для собственных нужд жилых помещений. Кроме того, при применении такой правовой конструкции исключается возможность обмана участников долевого строительства [6].

Правительство РФ предусмотрело некоторые

исключения из этих требований. В круг строительных объектов, которые попали под действие такого исключения, попали те, например, которые по степени готовности составляли не меньше 30%.

Дополнительной гарантией того, что именно те объекты, которые соответствуют правительственным правилам, попадут под освобождение от условия наличия счета эскроу, стала необходимость получения заключения о таком соответствии, выдаваемого уполномоченным государственным органом.

Привлекательность данной конструкции заключается в гарантированности соблюдения прав участника долевого строительства, даже при банкротстве застройщика.

Депонированные на счетах эскроу в уполномоченных банках средства участников долевого строительства, «замораживаются» на весь период строительства, которое ведется застройщиком либо за счет своих средств, либо за счет кредитных средств. Депонированные денежные средства раскрываются для застройщика только после того, как объект введен в эксплуатацию.

Такие меры вновь вернули доверие к рынку жилищного строительства с привлечением средств долевого участия.

Но радужная картина разбивается о рост числа застройщиков, признанных или заявивших о признании своей финансовой несостоятельности и данные факты подтверждаются сведениями из Единого реестра проблемных объектов [5], согласно которым на 1 июля 2023 года 1013 жилых домов общей площадью приблизительно 6,3 миллиона квадратных метров числится в качестве таковых.

Безусловно, проблема решается, и результатом таких решений стало исключение с начала 2024 года из числа проблемных 108 объектов в 10 регионах России.

На сегодняшний день в 2024 году в России зарегистрировано 10 982 объектов (домов), строящихся по договорам долевого участия, оформ-

ленных с использованием счетов эскроу [4], что составляет 97,6% от общего числа (11 247) домов.

Отрасль строительства, в том числе строительство жилья, относится, по мнению специалистов, к сектору, на который наибольшее влияние оказывают внешнеэкономические факторы.

В настоящее время Россия оказалась подвергнута значительному числу экономических санкций, из-за чего сложился недостаток строительных материалов, и был вызван данными обстоятельствами рост цен на работы и услуги в этой отрасли. Все это привело к невозможности закончить в срок начатое строительство, к увеличению его стоимости, а также снижению спроса на объекты недвижимости.

Сложившаяся неопределенность на рынке затрудняет исполнение обязательств и ведет к повышению стоимости строительства в целях компенсации финансовых потерь.

Все эти обстоятельства приводят к неизбежному банкротству застройщиков и здесь необходимо оценить все преимущества и недостатки новых правил ведения строительства посредством договоров долевого участия с использованием счетов эскроу.

Как говорилось ранее, гарантией того, что денежные средства, вложенные гражданами в строительство жилого помещения, не будут израсходованы недобросовестным застройщиком не по назначению, является помещение их на счет эскроу, с которого застройщик может их получить только после того, как объект будет сдан в эксплуатацию.

Таким образом, получение денежных средств застройщиком возможно только после исполнения обязательств по договору и получения объекта участником-гражданином [13].

В случае же возникновения непредвиденных обстоятельств, включающих банкротство застройщика, средства будут возвращены, даже в случае аннулирования у банка, в котором находится

счет эскроу, лицензии на совершении банковских операций либо в случае если Банк России введет мораторий на удовлетворение требований кредиторов, так как данные средства подлежат обязательному страхованию. Сумма возмещения ограничена 10 000 000 рублей.

При указанном способе расчетов участник-гражданин долевого строительства при объявлении застройщика несостоятельным может отказать от договора. В этом случае счет эскроу вместе с договором счета прекращаются.

Для возвращения банком денег участнику необходимо погасить запись о договоре в Росреестре.

В случае реализации права участника ДДУ включить требование, предъявляемое застройщику, в реестр в целях его погашения, деньги со счета эскроу переводят на счет застройщик [11]. С помощью данных денежных средств в порядке, установленном законодательством, застройщик рассчитывается с иными кредиторами [8].

Исключить требования из реестра возможно при отказе от договора долевого участия.

Таким образом, банкротство застройщика при существующей схеме участия в строительстве на основании ДДУ, позволяет дольщику вернуть денежные средства со счета эскроу, обратиться с требованием о передаче объекта в реестр требований и, в случае ввода дома в эксплуатацию, заявить требование о признании права собственности на объект [12].

В связи с тем, что изначальной целью участника было получение объекта в собственность, последний способ в наибольшей степени соответствует его интересам.

Но, практика свидетельствует, что в связи с неоконченным, как правило, строительством, максимально быстро можно получить только деньги, что может и не соответствовать интересам гражданина, например, в связи с увеличением стоимости объектов [3].

Заявляя требование о включении в реестр участников строительства, дольщикам необходимо учесть следующие нюансы, составляющие риск в случае выбора этого способа защиты своих прав. Возможность получения объекта дольщиком связана с его передачей и завершением строительства новым застройщиком либо с принятием решения о завершении строительства Фондом развития территории.

Еще одним способом защиты прав дольщика и реализации договора долевого участия является создание дольщиками ЖСК. Данный способ на практике реализуется редко, так как требует значительных денежных вливаний от самих дольщиков.

Вызовы современного мира, сложная мировая экономическая ситуация приводят к тому, что,

независимо от всех средств государственной поддержки, не позволяют избежать высокой доли банкротств среди застройщиков [7].

Такое положение вещей негативно сказывается как на бизнесе, связанном со строительством, так и на положении граждан – участников долевого строительства, которые, несмотря на предпринятые меры к их дополнительной защите, не получают в случае несостоятельности застройщика должного удовлетворения своих потребностей.

В связи с вышеизложенным, видится необходимым провести комплексный анализ действующего законодательства, опосредующего механизм осуществления строительства с долевым участием, продолжить поиск оптимальных решений, минимизирующих риски как для застройщиков, так и для граждан-участников.

Библиографический список

1. Барабина М. П. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков : дис. ... д-ра юридических наук : 12.00.03 / Барабина Мария Павловна. – Ульяновск, 2020. – 185 с.
2. Вакула А. И., Анциферова Н. А., Веселая Т. В. Новеллы законодательства в части защиты прав участников долевого строительства // Гражданско-правовая аналитика. – 2020. – 1 (92).
3. Джафарова З. М. Особенности правового регулирования банкротства застройщика // Закон и право. – 2022. – № 6. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-pravovogo-regulirovaniya-bankrotstva-zastroyschika> (дата обр. 03.06.2024).
4. ДОМ.РФ. – URL: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства (дата обр. 25.06.2024).
5. ДОМ.РФ. – URL: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/список-проблемных-объектов> (дата обр. 25.06.2024).
6. Егоров А. В. Банкротство организаций-застройщиков // Право и экономика. – 2017. – № 12. – С. 24–27.
7. Ечеистов И. В. Статус застройщика в делах о несостоятельности (банкротстве). Проблемы признания // IN SITU. – 2022. – № 10. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/status-zastroyschika-v-delah-o-nesostoyatelnosti-bankrotstve-problemy-priznaniya> (дата обр. 30.05.2024).
8. Ибрашов Р. Т. // Юридические науки. – 2018. – Т. О некоторых возможных направлениях совершенствования законодательства об участии в долевом строительстве, № 4. – С. 78–81.
9. Кузнецов А. П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав участников строительства. – М. : Проспект, 2019. – 112 с.
10. Ланг П. П. Институт несостоятельности (банкротства)- самостоятельная процедура юридического процесса // Вопросы экономики и права. – 2013. – № 1. – С. 43–47.
11. Ланцова А. В., Чуракова Е. Н., Руднева Ю. В. Несоблюдение претензионного порядка в арбитражном процессе // Вестник молодых ученых Самарского государственного экономического университета. – 2021. – 1(43). – С. 69–72.
12. Макушенко М. В. Особенности процедуры несостоятельности (банкротства) застройщика в Российской Федерации // Молодой ученый. – 2023. – 49 (496). – С. 326–328. – URL: <https://moluch.ru/archive/496/108805> (дата обр. 03.06.2024).
13. Славич М. А. Новые правила о банкротстве застройщиков: содержание и перспективы // Арбитражный и гражданский процесс. – 2019. – № 10. – С. 37–43.