



Statut Publishers
ИЗДАТЕЛЬСТВО СТАТУТ

А.П. Кузнецов

БАНКРОТСТВО ЗАСТРОЙЩИКА:
теория и практика защиты прав граждан –
участников строительства



Алексей Кузнецов

**Банкротство застройщика. Теория
и практика защиты прав граждан
– участников строительства**

«Автор»

2015

УДК 347.152
ББК 67.404.06

Кузнецов А. П.

Банкротство застройщика. Теория и практика защиты прав граждан – участников строительства / А. П. Кузнецов — «Автор», 2015

ISBN 978-5-8354-1172-6

Книга посвящена актуальной проблеме банкротства застройщиков и правовому положению граждан, вложивших свои деньги в строительство и невольно ставших потенциальными участниками банкротного дела. Автором детально раскрывается порядок рассмотрения судами дел о банкротстве застройщика, дается подробный анализ норм § 7 гл. IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и практики их применения в арбитражных судах Российской Федерации. Особое внимание уделяется способам защиты прав граждан – участников строительства, видам заявляемых ими требований и вариантам их погашения, даются практические рекомендации по правилам участия в таких делах. Книга будет полезна в первую очередь гражданам, пострадавшим от мошеннических либо некомпетентных действий руководства застройщиков при строительстве жилых домов, повлекших несостоятельность организации. Работа может представлять практический интерес для судей арбитражных судов, арбитражных управляющих, преподавателей юридических вузов, юристов, осуществляющих защиту прав обманутых дольщиков, а также всех граждан, интересующихся вопросами банкротства застройщиков.

УДК 347.152
ББК 67.404.06

ISBN 978-5-8354-1172-6

© Кузнецов А. П., 2015

© Автор, 2015

Содержание

Введение	6
Глава 1	8
Конец ознакомительного фрагмента.	13



Алексей Кузнецов

Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан участников строительства

Введение

Ритм современной жизни постоянно ускоряется, свободного времени все меньше, а проблем, которые требуют решений, все больше. Как было бы удобно действовать по готовому алгоритму, составленному знающими людьми – экспертами в соответствующей области. Но жизнь не имеет инструкции по применению. Решение большинства возникающих проблем невозможно вогнать в строгие рамки или расписать по действиям. Масса влияющих факторов заставляет нас искать выход из каждой конкретной ситуации.

Вопросы, возникающие в правовом поле, представляются одними из самых сложных, а сталкиваемся мы с ними очень часто. Казалось бы, право – это по сути упорядоченная система правил поведения, выраженных в правовых нормах. Почему же возникает столько проблем при его применении? Правовые нормы принимаются чуть ли не ежедневно, причем не по одной, а целыми сотнями в составе нормативных правовых актов. Это настолько малая единица правовой системы, что отследить, не противоречит ли одна норма другой или не была ли принята ранее подобная норма, не всегда представляется возможным. Потеряться в этом море предписаний куда проще, чем найти путь к решению. Даже юристы, постигая премудрости юридической науки, зачастую выбирают для себя одно узкое направление, в котором и становятся настоящими профессионалами, знатоками своего дела. Человеку, не изучавшему теорию права, очень сложно понять истинный смысл правовой нормы, почувствовать «дух», а не «букву» закона.

Однако, став стороной спора, необходимо знать и понимать причины его возникновения, содержание и возможный исход. Вступать в дело наобум, без четкого представления о сути проблемы – безосновательный риск. Разумеется, можно обратиться за помощью к профессионалу, но ведь слепо довериться его действиям также небезопасно.

Вы держите в руках пособие, предназначенное для людей, которые прямо либо косвенно столкнулись с банкротством застройщика. К сожалению, на сегодняшний день это одна из самых распространенных проблем граждан в сфере банкротства. Следует сказать, что юристов, специализирующихся на разрешении подобных дел, не так много, поэтому граждане, пострадавшие в результате банкротства застройщика, страдают также и от бессилия специалистов. Данная категория споров очень сложна для понимания, что обусловлено множеством специфических особенностей такого типа правоотношений. Вложив денежные средства в строитель-

ство многоквартирного дома и фактически оставшись ни с чем, граждане просто не понимают, как это могло произойти и куда обратиться со своей проблемой, если ни застройщика, ни денег уже нет. Эта книга написана с целью объяснить, что такое банкротство застройщика, причем объяснить не сухими юридическими терминами, а доступным для широкого круга читателей, простым и понятным языком.

Книга, безусловно, не даст Вам комплексного представления о банкротстве юридических лиц и суперспособности на ходу анализировать подобные дела. Но она может стать «азбукой» для тех, кто столкнулся с банкротством застройщика впервые, и даст ответы на базовые, основополагающие вопросы, связанные с данной категорией дел.

Изучив предложенный материал, Вы узнаете:

- как давно возникли отношения, связанные с банкротством застройщика;
- какие нормы права регулируют данные вопросы;
- как применять эти нормы в каждой конкретной ситуации;
- сколько граждан пострадало при банкротстве застройщиков и как они могли избежать возникших проблем;
- что можно потребовать от обанкротившегося застройщика;
- кто такие участники строительства и какие преимущества в деле о банкротстве застройщика они имеют;
- каким образом государство намерено помогать обманутым дольщикам и др.

Уверяем, что после прочтения этой книги банкротство застройщика уже не будет казаться Вам трагедией и катастрофой. Вы поймете, что из этой ситуации можно выйти с минимальными затратами и максимальным результатом, причем таких выходов, как следует из судебной практики автора, много.

Глава 1

Возникновение арбитражных дел о банкротстве застройщиков как особой категории должников

В начале 90-х гг. прошлого века система государственно-плановой экономики СССР перестала отвечать потребностям общества, общей ситуации на мировой арене и стала постепенно превращаться в историю. На смену ей пришли рыночные отношения, которые внедрялись методом проб и ошибок, а потому во многом подорвали мощь и силу российской экономики. До середины 1990-х гг. возникшие отношения практически не опирались на законодательную базу, что порождало путаницу и бессистемность в их построении, препятствовало экономическому росту и развитию.

Разрушение командной модели экономики подготовило почву для формирования рынка жилья, полноценное существование которого было невозможным в годы государственного контроля в данной сфере общественной жизни. Безусловно, его зарождение началось задолго до перехода к рыночной экономике, но зачастую проявлялось в нелегальных формах (обмены квартир через маклеров, коррупционные схемы получения жилья и т. п.). Санкционирование деятельности произошло только после оформления базовых принципов и правил, первым проявлением которых стал Закон СССР от 6 марта 1990 г. № 1305-1 «О собственности в СССР». Становление частной собственности и появление первых риэлторских фирм – основные последствия принятия указанного правового акта. Первые попытки урегулирования данного типа правоотношений привели к резкому росту цен на жилье, который, однако, также быстро и прекратился ближе к концу 1990 г. Начало законодательного регулирования жилищной сферы, активный процесс приватизации преследовали цель установления рамок государственного вмешательства в отношения, складывающиеся по поводу собственности и оборота недвижимости. Вместе с тем в 1993 г. был введен подоходный налог, который, безусловно, не обошел стороной сформировавшиеся отношения по поводу недвижимости. Указанное событие самым негативным образом отразилось на рынке недвижимости: нежелание участников правоотношений нести дополнительные расходы привело к росту количества неправомерных деяний. Власти попытались исправить ситуацию путем введения налоговых льгот для продавцов недвижимости, однако полностью декриминализировать ее не удалось.

В целом переход государства к рыночной экономике обусловил становление и стремительное развитие жилищного рынка, которые, с одной стороны, повлекли за собой формирование таких его элементов, как риэлторские сообщества, частный нотариат, а с другой стороны, обострили вопросы нехватки квалифицированных кадров и несовершенства законодательства, что привело к росту мошенничества в данной сфере отношений.

Смена экономической модели также повлияла на расслоение общества по уровню доходов. Переходный период стал «золотой жилой» для многих имеющих предпринимательские способности людей. Сформировалась платежеспособная «прослойка» граждан с достаточно высоким уровнем дохода, которая могла позволить себе улучшение жилищных условий, что и привело к поступательному росту спроса на строительство многоквартирных домов. Зачаточное состояние рынка жилой недвижимости на тот момент не могло полностью удовлетворить сложившиеся потребности общества. Возникновение большого спроса на квартиры, естественно, повлияло на рост числа застройщиков, однако желание соответствовать меняющимся тенденциям в обществе не было подкреплено реальной возможностью. Отсутствие основательной законодательной базы, низкая квалификация кадров, неумение и незнание специфики деятельности привели к серьезным проблемам в сфере жилищных отношений, а желание быстро заработать обусловило появление явно недобросовестных застройщиков.

В качестве небольшого экскурса в историю возникновения банкротства застройщиков следует упомянуть о наиболее громких делах, рассмотренных в период отсутствия полноценного законодательного регулирования данных вопросов.

На протяжении нескольких лет дольщики бились за свои права в рамках участия в деле о банкротстве КТ «Социальная инициатива и компания»¹. Небольшой штат сотрудников, объединившихся, как позже выяснилось в рамках уголовного дела, с целью обмана граждан, готовых вложить денежные средства для получения жилых помещений, возглавлял Николай Карасев. Коммандитное товарищество возникло в 2000 г. в г. Москве, а впоследствии имело филиалы в 15 субъектах Российской Федерации. Члены группировки якобы выступали застройщиками, которые на основании договора инвестиционного вклада и долевого участия обязались предоставить дольщикам желаемые квартиры. Обязательства, конечно, оставались неисполненными, а денежные средства обманутых граждан использовались по своему усмотрению. Незаконная деятельность группировки была пресечена лишь по прошествии шести лет. Обвинение Николаю Карасеву было предъявлено 20 января 2006 г. по ч. 4 ст. 159 УК РФ – «мошенничество, совершенное в особо крупном размере». Масштабы махинации впечатляли: было возбуждено 98 уголовных дел, признаны потерпевшими около 5 тыс. человек. Дело о банкротстве тянулось до 2010 г. Суд в свое время отметил, что фигуранты дела нарушили положения гражданского, жилищного законодательства, не имели разрешительной документации на строительство ряда объектов, изначально вводили потерпевших в заблуждение, сообщая им заведомо ложную информацию о ходе строительства. Суд впоследствии пришел к выводу, что КТ «Социальная инициатива и компания» являлось финансовой пирамидой.

Автору доводилось в период с 2009 по 2011 г. принимать активное участие в отстаивании прав на квартиры за отдельными категориями обманутых граждан КТ «Социальная инициатива и компания». В частности, строительные компании, которым были переданы права на достройку многоквартирных домов в г. Железнодорожном Московской области в счет предоставления в них квартир обманутым дольщикам, отказывались признавать права на квартиры за гражданами, которые приобретали жилье по договорам уступки у третьих лиц. Однако последовательные действия и уверенная правовая позиция автора в Железнодорожном городском суде Московской области позволили восстановить свои права на квартиры нескольким десяткам граждан.

Скандалом обернулась история банкротства крупного петербургского застройщика «ИВИ-93»². Компания была основана в 1993 г. несколькими жителями г. Санкт-Петербурга. В 2007 г. у компании возникли некоторые финансовые трудности, а в 2008 г. ей был предъявлен иск о банкротстве от ОАО «Русские самоцветы». К концу 2008 г. исков от кредиторов насчитывалось около сотни. Некоторые подозревали компанию в преднамеренном банкротстве. Процедура длилась два года, в это время все недостроенные дома были переданы другим строительным компаниям для окончания строительства. 31 января 2011 г. конкурсный управляющий «ИВИ-93» объявил, что активов у компании нет, соответственно платить кредиторам нечем. Суд прекратил процедуру банкротства, а кредиторы заявили, что в результате ими не было получено ни рубля, а граждане остались в ожидании своих квартир. К 2014 г. строительство одного из самых известных объектов застройщика – ЖК «Охта-Модерн» так и не было завершено, сегодня дольщики добиваются получения жилых помещений от новых застройщиков, которым было передано право на окончание строительства объекта, однако результатов пока нет.

Банкротство ЗАО «ПСФ «НОРД», занимавшегося строительством объекта по адресу: г.о. Троицк, ул. Текстильщиков, Е-39, кори. 1, 2 и признанного банкротом решением Арбит-

¹ http://ria.ru/pravo_spravki/20100211/208734349.html

² <http://www.domkontrol.ru/companies.php?id=20>; http://sky.ru/news/newsofcon-fhcts_and_disputes/570/

ражного суда Тамбовской области от 21 сентября 2005 г., повлекло денежные потери около 500 человек. По справочной информации пресс-службы Моском-стройинвеста, строительство жилых домов по данному адресу было приостановлено в апреле 2004 г. Граждане занялись созданием ЖСК и приняли на себя обязанность достроить объект. Однако выяснилось, что договор аренды земельного участка не был оформлен. Поскольку процедура передачи объекта ЖСК предполагает дальнейшее финансирование строительства за счет средств дольщиков, необходимо, чтобы решение было коллективным, а значит, дольщикам нужно было разъяснить юридическую сторону данного вопроса. Для этого проводились многочисленные собрания. Однако итоговым решением по вопросу защиты и восстановления прав обманутых дольщиков стало заявление Москомстройинвеста о намерении сформировать реестр пострадавших соинвесторов объекта³. Реестр действительно был сформирован, согласно ему граждане имели возможность заявить требования о включении в него с учетом новых правил, установленных Приказом Минрегиона России от 20 сентября 2013 г. № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» (далее – Приказ № 403). 26 февраля 2014 г. реестр по данному объекту был дополнен 101-й позицией. Информации об удовлетворении заявленных дольщиками требований на сегодняшний день нет.

Тысячи обманутых дольщиков ЗАО «Энергостройкомплект-М» также активно борются за восстановление нарушенных прав на получение жилого помещения – это еще одна длящаяся по сей день история банкротства застройщика⁴. Главным фигурантом этого дела стал Андрей Кручинин – генеральный директор компании. Ранее, будучи на посту вице-президента «Главмосстроя», он инициировал строительство нового района Южное Тушино, где и стал распродавать не построенные, но якобы запланированные квартиры. Сдача объектов с 2005 г. постоянно откладывалась, а продажа квартир не прекращалась. Кручинин покинул «Главмосстрой» и начал активную деятельность в «Энергостройкомплект-М». С 2009 г. в отношении его начали возбуждаться уголовные дела, вначале по факту двойных продаж, а позднее обнаружились случаи продажи одной и той же квартиры до восьми раз. Широкий общественный резонанс заставил власти г. Москвы взять ситуацию под свой контроль. Постепенно Москомстройинвест стал предлагать застройщикам различные варианты жилья в иных районах г. Москвы, так как надеяться на достраивание тушинских объектов уже не приходилось. Граждане оказались в ситуации полного бессилия: вложив огромные денежные средства в строительство квартир почти 10 лет назад, они все еще остаются ни с чем. Поддержка со стороны властей создает лишь видимость участия в разрешении ситуации, ведь предлагаемые варианты жилых помещений чаще всего не радуют своим расположением. Судебная канитель тянется десятилетиями, граждане тратят огромные деньги на юристов. Но многие до сих пор не понимают, в какой ситуации они оказались и какие пути выхода из нее существуют.

Нельзя не отметить отдельные вопиющие случаи затягивания строительства, приводящие в итоге к банкротству застройщика. К счастью, в некоторых делах гражданам – участникам строительства удастся переломить ситуацию в ходе проведения процедуры банкротства в свою пользу и окончить строительство, получив долгожданные квартиры.

Так, например, банкротство ООО «УралИнтер НПК» едва не обернулось потерей квартир для нескольких десятков граждан, которые ждали окончания строительства дома более 20 лет. Еще в период с 1991 по 1992 г. в центре г. Саратова был освобожден земельный участок для будущего многоквартирного дома за счет сноса находящихся на нем жилых домов. Граждане

³ <http://invest.mos.ru/presscenter/news/detail/845759.html>

⁴ <http://expert.ru/2012/07/18/sudebnaya-pobeda-dolschikov>

отказались от жилых помещений в пользу получения в будущем квартир в новом доме и передали все свои права предприятию-застройщику, входившему в систему газовой промышленности страны. Однако в связи с различными экономическими потрясениями и общей нестабильностью в стране фактически строительство дома было начато только в начале 2000-х гг. Неизвестно, по какой причине в 2005 г. стройка была приостановлена на этапе готовности 88 % и права на строительство объекта вместе с правом аренды земельного участка были переданы в пользу нового застройщика – ООО «УралИнтер НПК». Поскольку денежных средств на окончание строительства дома в нужном количестве у нового застройщика не было, а денежные обязательства за уступленное право остались, один из кредиторов в 2012 г. инициировал возбуждение банкротства. При проведении процедуры наблюдения арбитражным управляющим, действуя, по всей видимости, в интересах одного кредитора, который его выбирал, в отчете был сделан вывод о невозможности восстановления платежеспособности должника и необходимости введения конкурсного производства. Такой вывод казался немыслимым при условии, что доля застройщика в доме составляла около половины всех квартир и ее хватило бы для погашения требований всех кредиторов с большим остатком. Мотивы введения конкурсного производства кем-либо из крупных кредиторов нам понятны. Только в конкурсном производстве, действуя сообща с арбитражным управляющим, можно освободить объект от обременения правами дольщиков путем его продажи на торгах.

Однако другие конкурсные кредиторы вместе с группой обманутых дольщиков, чьи интересы представлял автор, вовремя воспрепятствовали попытке введения конкурсного производства и фактической дележке дома. Благодаря своевременным профессиональным действиям удалось отстранить арбитражного управляющего, провести ряд собраний с участием дольщиков, привлечь инвестора и начать строительство дома. В результате проведения сложнейшей и длительной работы по делу о банкротстве ООО «УралИнтер НПК» в декабре 2014 г. дом был введен в эксплуатацию, а в феврале 2015 г. между всеми участниками дела было заключено мировое соглашение.

Описанный выше случай показывает, что очень важно уже на самом раннем этапе банкротного дела привлекать соответствующих экспертов для защиты своих интересов. В противном случае многоквартирный дом, являясь дорогостоящим и привлекательным объектом, может стать легкой добычей для недружественных лиц, разбирающихся в тонкостях проведения процедур банкротства и владеющих приемами рейдерских захватов.

Как видно из вышеизложенного, застройщики признавались банкротами еще в начале 2000-х гг., а эффективных результатов проведения процедур банкротства в части восстановления прав обманутых дольщиков во многих случаях нет до сих пор.

Следует отметить, что отношения по привлечению денежных средств граждан для участия в строительстве многоквартирных домов развивались очень бурно, но законодатель не спешил урегулировать их должным образом. В связи с этим возникали препятствия в установлении единообразия правоприменительной деятельности, что усугубляло непонимание граждан требуемых от них действий для защиты и восстановления своих нарушенных прав. Вышеупомянутые дела о банкротстве застройщиков, возникавшие в период до внесения изменений в Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), разбирались по общим правилам рассмотрения споров о банкротстве юридических лиц без учета специфики данной категории дел. Это зачастую выражалось в необъективной оценке сложившейся ситуации, в ущемлении прав обманутых дольщиков и фактической неразрешенноеTM дела. Основные процессуальные проблемы, возникавшие при рассмотрении дел о банкротстве застройщика в тот период, касались как раз обманутых дольщиков. Граждане, внесшие денежные средства для строительства квартир, фактически не были защищены государством, так как отсутствовал приоритет их прав по отношению к другим категориям кредиторов. Участники строительства шли наряду с остальными кредиторами,

а значит, и расчеты с ними производились в общем порядке. Направленность волеизъявления граждан при заключении договора с застройщиком очевидна – получение жилого помещения. Однако на тот момент реальная возможность получить квартиру отсутствовала, так как на общих основаниях предусмотрен только возврат денег после продажи имущества должника. Безусловно, такое игнорирование прав граждан со стороны государства не могло продолжаться долгое время. Все вышеперечисленные пробелы в праве естественным образом обусловили появление необходимости в разработке единого процессуального подхода к рассмотрению дел о банкротстве юридических лиц, осуществляющих строительство домов и заключающих договоры с гражданами о строительстве и передаче квартиры. Потребность в систематизации рассмотрения дел о банкротстве застройщика оформилась в законодательную инициативу и появление проекта закона, введившего в Закон о банкротстве параграф, регулирующий вопросы банкротства специфической категории лиц – застройщиков.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.