

УДК: 347.736

DOI 10.21661/r-559654

**Быстров А.В.**

## АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ В РФ

**Аннотация:** в статье рассматриваются актуальные тенденции банкротства застройщиков, существующие в настоящее время в Российской Федерации. В настоящее время строительная отрасль в России находится в неоднозначном состоянии. Рынок жилой недвижимости характеризуется значительным снижением покупательской способности, санкции, влекущие удорожание строительных материалов, обуславливают повышенный риск банкротства строительных компаний, в том числе застройщиков.

**Ключевые слова:** строительство, банкротство, застройщики, договор долевого участия, ликвидация, риски, последствия, арбитражный суд.

По данным Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (далее – Федресурс) в 2022 году количество корпоративных банкротств снизилось с показателей 2019 года в 12 401 банкротство и составило довольно низкие 9055 [1]. Статистические данные, отражающие динамику банкротств за последние годы, представлены на рисунке 1.

Динамика количества банкротства юр.лиц 2019-2022 г.

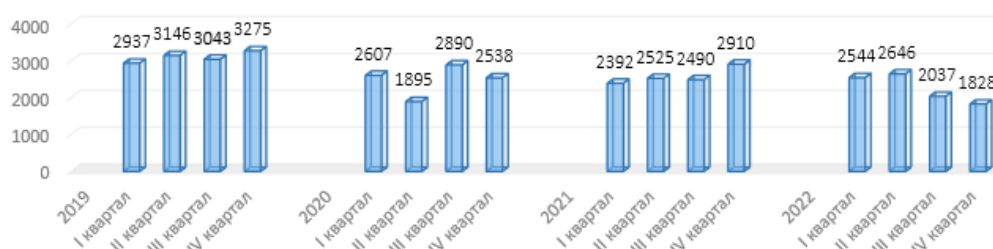


Рис. 1. Динамика количества банкротств 2019–2022 годы

Представленные данные позволяют сделать вывод, что количество банкротств юридических лиц на данный момент держится на одном из самых низких показателей за весь период существования данного института. Тем не менее, важно сделать акцент на том, что за последние годы было аж несколько, так называемых, мораториев на банкротство. И, если первый из них «Коронавирусный» мораторий на банкротство длился с 6 апреля 2020 г. по 7 января 2021 г. и распространялся только на компании из наиболее пострадавших отраслей экономики, то новый мораторий действовал с 1 апреля 2022 г. до 1 октября 2022 г. и устанавливался для всех юридических лиц. Единственное исключение – должники – застройщики многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, включенных по состоянию на 1 апреля в единый реестр проблемных объектов, – кредиторы этих застройщиков могут подавать заявления об их банкротстве (Постановление Правительства РФ от 28 марта 2022 г. №497).

Согласно положениям статьи 201.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) под застройщиком понимается юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, на которых возложены обязанности по приему денежных средств на цели строительства [2]. Дела о банкротстве застройщиков имеют отличительные особенности по сравнению с общими положениями, изложенными в Законе о банкротстве. Одной из таких особенностей является особая подсудность, установленная для дел о банкротстве застройщиков. Как правило, дело о банкротстве рассматривается по месту регистрации организации. Однако, согласно пункту 4 статьи 201.1 Закона о банкротстве, по заявлению заинтересованного лица дело может быть передано в арбитражный суд по месту нахождения объекта строительства, земельного участка или места жительства большинства участников строительства. Это положение направлено на усиление защиты их прав и содействие более эффективному разрешению дела.

Еще одним примечательным аспектом банкротства застройщиков является ограниченный набор применимых процедур. К ним обычно относятся процедуры конкурсного производства, внешнего управления и мирового соглашения.

Такие процедуры, как наблюдение и финансовое оздоровление, не применяются с 2018 года. Стоит отметить, что в случае банкротства застройщика срок конкурсного производства установлен в один год.

Специфика данной категории дел определяется также участвующими лицами, включая застройщика, кредиторов, являющихся участниками долевого строительства, конкурсного управляющего и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» [3].

По мнению экспертов, сектор жилищного строительства весьма уязвим к внешнеэкономическим факторам. По данным единой информационной системы жилищного строительства, по состоянию на апрель 2022 года в отношении 491 застройщика возбуждено дело о банкротстве [4]. Из них 78% составляют компании, проекты которых финансировались за счет средств, привлеченных от физических лиц по договорам долевого участия (Таблица 1).

Таблица 1

#### Инициаторы дел о банкротстве строительных компаний

Инициаторы дел о банкротстве строительных компаний	2021	2022
Конкурсные кредиторы	72,4%	66,4%
Фонд развития территорий	18,8%	23,1%
Сами должники	8,2%	10,1%
Работники	0,6%	0,4%

В нынешних условиях строительная отрасль России нуждается в помощи государства. Это особенно важно, поскольку отрасль переживает переход на систему счетов условного депонирования. Стоит отметить, что есть компании, которые успешно перешли на новые правила, в то время как другие все еще завершают текущие строительные проекты на основе прежних стандартов. Важно признать, что, хотя и не сразу, но строительная отрасль была признана пострадавшей от кризиса и получила поддержку со стороны государства [5]. Однако, несмотря на предпринятые меры, далеко не все застройщики способны справляться с возникающими трудностями.

Несмотря на то, что по договору участия в долевом строительстве именно застройщик считается «сильной стороной» и очень часто речь идет об обманутых дольщиках, все же тенденция к увеличению банкротства добросовестных застройщиков существует, что, безусловно, не является положительным моментом [6]. На практике многие застройщики активно готовятся к надвигающемуся банкротству, используя различные тактики, чтобы избежать изъятия активов в ходе процесса банкротства. Эти застройщики прибегают к неэтичным действиям накануне и во время процедуры банкротства, используя следующие способы передачи или изъятия активов:

- передача прав собственности на активы физическим или юридическим лицам (часто аффилированным лицам) на нерыночных условиях, как правило, по ценам ниже рыночных;
- использование ценных активов в качестве залога по существующему или сфабрикованному долгу с последующим обращением взыскания на залог во внесудебном порядке или передачей залога в качестве компенсации;
- юридическое оформление прав собственности на имущество должника перед третьими лицами в установленном порядке, что может быть связано как с признанием, так и с фабрикацией несуществующих прав собственности на имущество должника;
- добровольное принятие на себя финансово необоснованных обязательств, в том числе путем использования схем векселей и гарантий, с конечной целью предоставления фиктивному кредитору возможности установить контроль над конкурсным производством;
- выход из состава компании-должника с одновременным изъятием его активов путем получения фактической стоимости их доли;
- сокрытие, фальсификация или уничтожение правоустанавливающих, бухгалтерских и иных финансовых документов, отражающих финансово-хозяйственную деятельность организации.

Таким образом, первостепенной задачей совершенствования законодательства в этой сфере является проведение тщательной «чистки» девелоперского сообщества

с целью устранения с рынка строительных услуг недобросовестных участников. Стратегия для достижения этой цели включает в себя введение более строгих критериев и правил в отношении застройщиков, которые уже начали реализовываться [7].

В соответствии с параграфом 7 Закона о банкротстве существует 6 актуальных критериев, по которым арбитражный суд признает или не признает должника застройщиком. Недобросовестные компании стремятся «усидеть на двух стульях» в начале объявляя себя застройщиком, а в процессе судебного разбирательства, пытаясь уйти от долговых обязательств, начинают многие критерии подбивать под формальные признаки, не позволяющие считать их застройщиком [8]. Тем не менее, складывающаяся судебная практика свидетельствует о четком понимании и толковании судами действующего законодательства и тщательном изучении каждой ситуации, связанной с признанием должника застройщиком [9]. (Решение Арбитражного суда Челябинской области от 25 декабря 2019 г. по делу № А76–41564/2019).

Еще одной проблемой в контексте банкротства застройщика является вопрос, связанный со строительством ими апарт-отелей, которые являются новым веянием в сфере строительства. Безусловно, данная проблема присуща исключительно крупным городам нашей страны, потому что в более мелких городах апарт-отели попросту не строятся. Сущность проблемы состоит в следующем. Понятие «апарт-отели» прямо не определено в федеральных законах, а определено в подзаконном акте. Согласно этому определению, несмотря на наличие жилых помещений в составе апарт-отелей, сами они до сих пор официально не признаются жилыми единицами. Следовательно, строящиеся апарт-отели, содержащие жилые помещения, не является объектом строительства, а значит, застройщик не признается таковым в соответствии с Федеральным законом «О банкротстве». Аналогичным образом лица, финансирующие строительство, не признаются участниками строительного процесса [10]. Для защиты своих прав у этих лиц есть только один выход – требовать денежной компенсации. Они не могут получить саму фактическую недвижимость.

Таким образом, в настоящее время в строительной отрасли России наблюдается тенденция к увеличению количества застройщиков-банкротов. Данная тенденция может быть связана с различными факторами, в том числе с переходом от договоров долевого строительства (ДДУ) на счета эскроу, негативными последствиями пандемии COVID-19, нерешенностью вопросов правового регулирования, сложностями процедуры банкротства, особенностями самой отрасли. Для решения этой ситуации крайне важно изучить законодательные изменения, направленные на минимизацию рисков банкротств строительных предприятий. Такие изменения должны обеспечить необходимую поддержку, гарантии и государственную помощь для обеспечения рыночной стабильности и поступательного развития в долгосрочной перспективе.

### ***Список литературы***

1. Федресурс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://fedresurs.ru/> (дата обращения: 20.04.2023).
2. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ.
3. Шаряпова Э.А. Общественные обсуждения и публичные слушания как форма прямого волеизъявления в Российской Федерации / Э.А. Шаряпова, В.Э. Обухович, И.С. Таубе // Социология и право. – 2022. – Т. 14 №1. – С. 84–88. – DOI 10.35854/2219-6242-2022-1-84-88.
4. Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 20.04.2023).
5. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ.
6. Ечеистов И.В. Статус застройщика в делах о несостоятельности (банкротстве) / И.В. Ечеистов // Проблемы признания. In Situ. – 2022. – №10. – С. 145–148.

7. Миннуллина К.А. Баланс частных и публичных интересов при банкротстве застройщика / К.А. Миннуллина, А.В. Охотникова // Вопросы устойчивого развития общества. – 2022. – №6. – С. 742–749.

8. Сковрцова Ю.С. К проблеме банкротства застройщиков на российском строительном рынке / Ю.С. Сковрцова // Право и практика. – 2021. – №2. – С. 131–135.

9. Малкова Д.А. Правовые проблемы признания права собственности на таунхаусы и апартаменты в процедурах банкротства-застройщика / Д.А. Малкова // Инноватика в современном мире: опыт, проблемы и перспективы развития: сборник статей. – Уфа, 2023. – С. 29–34.

---

**Быстров Андрей Вячеславович** – магистрант, ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», Россия, Санкт-Петербург.

---