



Банкротство юридического лица – это всегда экстраординарная ситуация для всех – работников компании, собственников бизнеса, клиентов и потребителей.

Необходимость защиты прав граждан при банкротстве активно встала перед законодательством к началу 2000-х годов. Особенную значимость дело принимает в случае банкротства – застройщиков ведь именно тогда может быть нарушено право на жилище

В том числе и по указанным причинам, а также в целях разрешения конфликтов между строительными организациями и гражданами, инвестирующими в строительство жилых помещений, потребность в систематизации рассмотрения дел о банкротстве застройщика оформилась в законодательную инициативу и появление закона, введившего в Закон о банкротстве специальный параграф, регулирующий отношения, связанные с банкротством специфической категории лиц - застройщиков. Так, Федеральным законом от 12.07.2011 N 210-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и ст. ст. 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства" глава IX "Особенности банкротства отдельных категорий должников - юридических лиц" была дополнена § 7 "Банкротство застройщика", положения которого вступили в силу с 15 августа 2011 г.

При этом следует учитывать, что § 7 "Банкротство застройщика" Закона о банкротстве стал применяться в следующих случаях:

- а) при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу Федерального закона от 12.07.2011 N 210-ФЗ;
- б) при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу Федерального закона от 12.07.2011 N 210-ФЗ, за исключением дел о банкротстве, в которых начались расчеты с кредиторами третьей очереди в соответствии с реестром требований кредиторов.

Все вышесказанное позволяет прийти к следующим выводам:

- вопросы, возникающие в процессе банкротства застройщиков, не только имеют правовой аспект и юридическую значимость, но и приобретают особую социальную остроту и общественное значение;

- задача защиты прав граждан - участников долевого строительства, как непрофессиональных участников инвестирования, как наиболее незащищенных лиц, несущих существенные потери при финансовой несостоятельности застройщика, поставлена на первое место в механизмах банкротства застройщиков.

Застройщиком (для целей § 7 "Банкротство застройщика" Закона о банкротстве) признается лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства, - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования (подп. 1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

Градостроительный кодекс РФ : в п. 16 ст. 1 дано следующее понятие застройщика - это физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством РФ, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Федеральный закон N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации": в ч. 1 ст. 3 содержится иное понятие заказчика (застройщика) - это гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее - строительство) архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство (обязан иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием). Федеральный закон N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон об участии в долевом строительстве): в п. 1 ст. 2 определяется понятие застройщика как юридического лица независимо от его организационно-правовой формы, имеющего в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", пп. 15. п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса РФ случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом об участии в долевом строительстве для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Дело о банкротстве застройщика рассматривается по общим правилам Закона о банкротстве, но с учетом определенных особенностей.

Анализ судебной практики свидетельствует, что довольно часто суды общей юрисдикции с момента введения в отношении застройщика процедуры банкротства возвращают любые иски к застройщику по причине их неподведомственности данной категории споров, даже если заявленные гражданами требования не охвачены ст. 201.8 Закона. Практически все из указанных определений суды вышестоящих инстанций отменяют. При этом следует согласиться с мнением специалистов, согласно которому если гражданин, которому отказано в рассмотрении требования в районном суде со ссылкой на ст. 201.8, обратится в арбитражный суд, суд обязан рассмотреть спор по существу, поскольку из-за отказа в рассмотрении дела как судом общей юрисдикции, так и арбитражным судом гражданин оказывается лишенным права на судебную защиту, гарантированного ст. 46 Конституции Российской Федерации.

Судебной практикой выработан следующий подход к решению вопроса о переходе компетенции от суда общей юрисдикции к арбитражному суду при банкротстве застройщика: исковые требования, поданные до момента введения процедур банкротства, подлежат рассмотрению судами общей юрисдикции и не передаются в арбитражный суд, иски, поданные после введения процедуры банкротства застройщика, подлежат рассмотрению в деле о банкротстве.

Вместе с тем представляется целесообразным обратить внимание на довольно часто практикуемую в современных строительных отношениях практику недобросовестного поведения заказчиков и генеральных подрядчиков в отношении

к субподрядным организациям, именуемую "авансовым мошенничеством". Суть схемы заключается в следующем: генподрядчик приглашает на строительный объект субподрядную организацию, имеющую определенный опыт строительства и положительные рекомендации от своих контрагентов. Но при этом оговаривается одно условие: сжатые сроки выполнения работ. В качестве своеобразного "бонуса" генподрядчик предлагает выплатить значительную предоплату в форме авансового платежа. Что происходит далее? Субподрядчик форсирует ранее установленные сроки, но при окончании определенных этапов работ возникают проблемы с подписанием актов выполненных работ. Однако генподрядчик вновь заверяет субподрядчика в своих благих намерениях. Казалось бы, действительно, беспокоиться не о чем, поскольку, отказываясь подписывать формы КС-2, КС-3, генеральный подрядчик регулярно перечисляет в адрес субподрядчика денежные суммы в качестве авансового платежа по договору. Субподрядчик даже рад такому стечению обстоятельств, так как, по его мнению, все сосредоточено на "достижении конечного результата", денежные средства в конечном итоге поступают на его счет, а то, что статус этих денег - "авансовый платеж" - сущая мелочь. На этапе сдачи объекта субподрядчик к своему удивлению обнаруживает, что генподрядчик медлит с подписанием документов, объясняя задержку некоторыми техническими нюансами. Но суть проблемы заключается в том, что генеральный подрядчик и не думал подписывать документы, оформляющие выполненные работы (формы КС-2, КС-3), а денежные средства, полученные субподрядчиком, являются всего лишь авансовыми платежами, которые должны быть возвращены плательщику, если работы не выполнены. Что же делать пострадавшему субподрядчику, который выполнил все работы, понес расходы и фактически выполнил свои обязательства? Ответ прост: если есть конфликт и он вытекает из выполнения услуг в строительной деятельности, а договориться не удастся, то необходимо обращаться в суд. Однако в суде генподрядчик предъявляет имеющиеся у него документы и при этом утверждает, что никаких работ не принимал, а если и принимал, то их объем ничтожно мал. При этом требует от субподрядчика предоставить акты приемки работ, которых у последнего нет. Если при этом и сам договор имеет юридические дефекты (а бывают случаи, что он и вообще не заключался), то генподрядчик требует возврат ранее перечисленного аванса и компенсации убытков, им якобы понесенных. В подтверждение своих доводов генподрядчик заявляет в суде о необходимости проведения строительной экспертизы на объекте и предлагает соответствующую экспертную организацию, которая заранее "в теме" и готова оформить довольно "абстрактную и туманную экспертизу", которая подтвердит доводы генерального

подрядчика. Итогом указанной схемы для такого генерального подрядчика будет являться: а) возведение объекта с минимальными затратами; б) возврат ранее перечисленных в качестве авансового платежа денежных средств; в) получение судебного решения, подтверждающего на официальном уровне "законность возврата денежных сумм"; г) взыскание "убытков" с субподрядчика. Что касается применения указанной схемы для субподрядчика, то последствия весьма печальны, а именно: а) фактически подрядчик выполняет работы за свой счет; б) несет затраты, связанные с судебными расходами; в) получает судебное решение не в свою пользу, так как не может доказать свою добросовестность.

Анализ судебно-арбитражной практики показывает, что указанные схемы довольно часто используются в строительной деятельности. Так, в 2010 - 2013 гг. в Московской области было выявлено около 30 случаев применения указанных схем, в Сибирском федеральном округе за период 2010 - 2013 гг. по такой схеме было построено около 20 объектов, сметная стоимость которых превышает 100 млн руб.

Обращение к вопросам теории и практики правоприменения эффективности механизмов банкротства застройщиков обусловлено необходимостью поиска новых подходов в противодействии несостоятельности организаций-застройщиков. Данные подходы, в первую очередь, должны быть ориентированы на защиту прав граждан - участников долевого строительства как непрофессиональных участников инвестирования, как наиболее незащищенных лиц, несущих существенные финансовые, бытовые и в определенном смысле социальные потери в случае приостановлении строительства помещений, предназначенных для проживания.