

В диссертационный совет Д 501.002.18
при ФГБОУ ВО «Московский государственный
университет имени М.В. Ломоносова»
119991, г. Москва, ГСП-1, Ленинские горы, д. 1,
строение 13-14 (4 гуманитарный корпус), ауд. 535а

от Ткачёва Валентина Николаевича,
начальника Служебно-правового управления
Договорно-правового департамента МВД России,
доктора юридических наук, профессора,
почётного работника образования г. Москвы
119049, г. Москва, Житная улица, 12А
e-mail: valentin_t71@mail.ru
тел.: 8 916 203 33 20

ОТЗЫВ

**официального оппонента на диссертацию Алтухова Алексея
Владимировича на тему «Гражданско-правовая защита прав участников
долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности
(банкротстве) застройщика», представленную на соискание
ученой степени кандидата юридических наук
по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское
право; семейное право; международное частное право**

Диссертационное исследование А.В. Алтухова посвящено важной и актуальной теме – особенностям гражданско-правовой защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Актуальность темы данного научного исследования не вызывает сомнений и обусловлена прежде всего острой необходимостью поиска эффективных механизмов защиты прав граждан, решивших прибегнуть к такому способу удовлетворения жилищной потребности, как участие в долевом строительстве многоквартирных домов, и столкнувшихся впоследствии с несостоятельностью (банкротством) застройщика.

Федеральным законом от 12 июля 2011 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков,

привлекавших денежные средства участников строительства»¹ (далее – Закон № 210) глава IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ (с изм. и доп.) «О несостоятельности (банкротстве)»² (далее – Закон о банкротстве) дополнена § 7 «Банкротство застройщиков». Содержащиеся в нем правила направлены на обеспечение реализации и дополнительной защиты прав участников строительства (физических лиц, юридических лиц, публично-правовых образований), вложивших денежные средства либо иное имущество в строительство многоквартирных домов с целью последующего получения расположенных в них жилых помещений (при этом ряд законоположений свидетельствует о стремлении законодателя предоставить приоритетную защиту именно гражданам – участникам строительства как непрофессиональным инвесторам).

Однако, как отмечает диссертант, принятые изменения в Закон о банкротстве не означают, что проблема защиты прав участников строительства многоквартирных домов в ситуации несостоятельности (банкротства) застройщика исчерпана. Часть наболевших вопросов Закон № 210 решил, однако, обширная судебная практика свидетельствует о том, что большая часть вопросов им поставлена, и оптимальные ответы на них еще предстоит найти. Кроме того, изменения, неоднократно вносившиеся в § 7 Закона о банкротстве, свидетельствуют о продолжении поиска законодателем оптимальных механизмов защиты прав участников строительства многоквартирных домов в ситуации несостоятельности (банкротства) застройщика.

Полагаем, что с представленным обоснованием актуальности темы исследования следует согласиться.

Цель научной работы А.В. Алтухова состоит в комплексном анализе реализации ключевых способов гражданско-правовой защиты прав участников строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве)

¹ СЗ РФ. 2011. № 29. Ст. 4301.

² СЗ РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.

застройщика. Достижение этой цели определяет необходимость решения соискателем основных исследовательских задач, которые сформулированы в диссертации:

- установление взаимосвязи между отдельными элементами гражданско-правового режима многоквартирного дома и способами гражданско-правовой защиты прав участников строительства;

- выявление условий признания арбитражным судом требований участников строительства о передаче жилых помещений обоснованными и их включения в реестр требований о передаче жилых помещений;

- определение оптимального срока закрытия реестра требований о передаче жилых помещений и реестра требований кредиторов для участников строительства, а также последствий пропуска указанного срока;

- исследование факторов, определяющих выбор надлежащего средства и способа защиты прав участников договора простого товарищества, на основании которого осуществлялось либо осуществляется строительство многоквартирного дома, в случае признания несостоятельным (банкротом) одного из них;

- выявление оптимальных способов погашения требований участников строительства, реализующих идею замены застройщика, признанного несостоятельным (банкротом), при наличии у последнего многоквартирного дома, строительство которого не завершено;

- исследование значения государственной регистрации права собственности застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, для целей реализации такого способа погашения требований участников строительства, как передача им в собственность жилых помещений;

- установление надлежащего способа защиты охраняемого законом интереса участника строительства в приобретении права собственности на жилое помещение во введенном в эксплуатацию многоквартирном доме, переданное ему застройщиком до возбуждения производства по делу о

несостоятельности (банкротстве) последнего, и условий реализации данного способа защиты.

Ознакомление с работой А.В. Алтухова позволяет сделать вывод о том, что в целом поставленные автором задачи научного исследования решены.

Объектом диссертационного исследования А.В. Алтухова выступают общественные отношения, возникающие в связи с реализацией ключевых способов гражданско-правовой защиты прав участников строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Предметом диссертационного исследования являются гражданско-правовые аспекты установления и погашения имеющих сделочное (чаще всего договорное) основание требований участников строительства — как денежных, так и неденежных (требований о передаче жилых помещений), вопрос о надлежащем способе гражданско-правовой защиты прав участников строительства, получивших владение жилыми помещениями во введенном в эксплуатацию многоквартирном доме до возбуждения производства по делу о несостоятельности (банкротстве) застройщика, и условия реализации данного способа защиты. Как полагает диссертант, при установлении и последующем погашении требований о передаче жилых помещений или денежных требований, вытекающих из сделок между застройщиком и участниками строительства, по существу, происходит реализация гражданско-правовых способов (мер) защиты гражданских прав участников строительства (как собственно мер защиты (в узком смысле слова), так и мер ответственности). При этом речь идет, главным образом, о юрисдикционной (а именно судебной) форме защиты гражданских прав участников строительства.

Научная новизна диссертационного исследования А.В. Алтухова предопределена тем, что оно является практически первым в российском правоведении комплексным исследованием ключевых вопросов гражданско-правовой защиты прав участников строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика, и отражена в положениях, выносимых на защиту.

Теоретическое значение диссертационного исследования состоит в разработке новых и совершенствовании имеющихся научных представлений, относящихся к проблематике гражданско-правовой защиты прав кредиторов при несостоятельности (банкротстве) отдельных категорий должников, в данном случае – застройщиков многоквартирных домов.

Практическая значимость диссертации определяется тем, что в ней на основе тщательного критического анализа законодательных норм, обширного массива материалов судебной практики, а также доктринальных источников сформулированы конкретные предложения по совершенствованию действующего законодательства и практики его применения.

Содержащиеся в работе научные положения и выводы, сформулированные автором, отчасти углубляют теорию гражданского и предпринимательского права и, полагаем, могут быть использованы в законотворческой деятельности в процессе совершенствования конкурсного права, а также в судебной практике и в учебном процессе в высших учебных заведениях юридического профиля.

Диссертация является самостоятельным, законченным, оригинальным исследованием. Вдумчивый анализ квалифицированно подобранных научных и практических источников позволил диссертанту составить достаточно масштабное представление об основных исследуемых проблемах и доказательно обосновать свои выводы и рекомендации.

Примененная методология исследования соответствует избранному вектору научного поиска и современному уровню развития юридической науки.

Структура работы адекватна намеченной цели и задачам исследования. Работа состоит из введения, четырех глав, включающих десять параграфов, и библиографического списка использованных при ее написании источников.

Первая глава диссертации «Требования, предъявляемые участниками долевого строительства многоквартирного дома в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика: общая характеристика, виды и основания» (стр. 19

– 68) посвящена общей характеристике требований участников строительства к застройщику и способов защиты их прав в контексте проблематики гражданско-правового режима многоквартирного дома, а также рассмотрению вопроса о видах и основаниях требований, предъявляемых участниками строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Заслуживает поддержки отстаиваемый диссертантом тезис (стр. 32, 33), согласно которому с целью создания механизма равного и пропорционального удовлетворения требований участников долевого строительства многоквартирного дома в ситуации несостоятельности (банкротства) застройщика необходимо отказаться от нашедшего отражение как в доктрине, так и в правоприменительной практике, подхода, допускающего судебное признание права собственности участников долевого строительства на жилые и нежилые помещения в домах, строительство которых не завершено. Напротив, следует исходить из того, что до момента передачи застройщиком участнику долевого строительства помещения (объекта долевого строительства) в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию, участнику долевого строительства должны быть доступны лишь средства обязательственно-правовой защиты (предъявление требования о передаче помещения, денежного требования).

Методологически верно автор подходит и к построению аргументации в защиту вышеуказанного тезиса, отталкиваясь не только от целей и принципов конкурсного права, но обращаясь к более широкому цивилистическому контексту. Анализируя проблематику гражданско-правового режима многоквартирного дома, прежде всего такой важнейший элемент данного режима, как юридическая связь многоквартирного дома с расположенным под ним земельным участком, диссертант убедительно показывает, что по общему правилу застройщик приобретает право собственности на объекты долевого строительства (помещения в многоквартирном доме) первоначальным способом, а участники долевого строительства – производным способом («от

застройщика», с которым они находятся в обязательственно-правовой связи) (стр. 19 – 36).

Также правильно отмечается, что в рассматриваемом вопросе отдельные оговорки должны быть сделаны применительно к ситуации возведения объектов недвижимости на основании договора простого товарищества (договора о совместной деятельности). При рассмотрении оснований требований, предъявляемых участниками строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика, автор скрупулезно выявляет обстоятельства (факторы), имеющие ключевое значение при решении вопроса о надлежащем средстве защиты прав участников договора простого товарищества, на основании которого осуществлялось либо осуществляется строительство многоквартирного дома, в случае признания несостоятельным (банкротом) одного из них (стр. 55 – 68).

Во второй главе диссертации «Установление требований участников долевого строительства многоквартирного дома в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика» (стр. 69 – 115) рассматриваются различные аспекты установления требований участников строительства о передаче жилых помещений, денежных требований участников строительства, исследуется вопрос о сроке закрытия реестра требований кредиторов в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Заслуживает одобрения предложенное диссертантом решение задачи по выявлению и анализу условий признания арбитражным судом требований участников строительства о передаче жилых помещений обоснованными и их включения в реестр требований о передаче жилых помещений (стр. 71 – 92).

При исследовании вопроса об установлении денежных требований участников строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика соискатель оправданно уделяет особое внимание проблематике возмещения понесенных участником строительства убытков в виде реального ущерба, исчисленного абстрактным методом (т.е. убытков в виде разницы между рассчитанной на определенную дату рыночной стоимостью жилого

помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных участником строительства по договору, заключенному с застройщиком, или стоимостью переданного застройщику имущества) (стр. 101 – 108). Принимая во внимание фактически постоянный рост цен на жилье, предусмотренная законом обязанность учета таких убытков (именуемых в доктрине абстрактными убытками) при установлении денежных требований участников строительства – важная гарантия их прав при осуществлении в отношении должника-застройщика процедур несостоятельности (банкротства).

Глава третья диссертационного исследования «Погашение требований участников долевого строительства многоквартирного дома в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика» (стр. 116 – 140) посвящена исследованию способов погашения требований участников строительства применительно к двум различным ситуациям: во-первых, при наличии у застройщика многоквартирного дома, строительство которого не завершено; во-вторых, при наличии у застройщика завершенного строительством многоквартирного дома.

Следует поддержать позицию диссертанта, согласно которой применительно к ситуации наличия у застройщика, признанного несостоятельным (банкротом), многоквартирного дома, строительство которого не завершено, должна быть обеспечена альтернативность вариантов реализации идеи замены застройщика (и одновременно способов погашения требований участников строительства). Такими вариантами (способами) могут быть, во-первых, передача прав застройщика на незавершенный строительством многоквартирный дом и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу; во-вторых, продажа незавершенного строительством многоквартирного дома и земельного участка с условием о принятии покупателем на себя обязанности завершить строительство дома и передать расположенные в нем жилые помещения

участникам строительства. Право выбора одного из двух указанных способов погашения требований участников строительства должно принадлежать собранию участников строительства (стр. 125)¹.

Несмотря на дискуссионность одного из выводов, сделанных автором при исследовании такого способа погашения требований участников строительства, как передача им в собственность жилых помещений в многоквартирном доме (о чем будет сказано ниже), суждения соискателя по данному вопросу (стр. 134 – 140), в целом, заслуживают одобрения и согласуются с положениями, сформулированными им при рассмотрении гражданско-правового режима многоквартирного дома. В свою очередь, это свидетельствует о внутреннем единстве проведенного исследования.

В главе четвертой диссертации «Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства, получивших владение жилыми помещениями во введенном в эксплуатацию многоквартирном доме до возбуждения производства по делу о несостоятельности (банкротстве) застройщика» (стр. 141 – 175), прежде всего, исследуется проблема надлежащих способов гражданско-правовой защиты прав участников строительства, которым жилое помещение в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию, было передано застройщиком по передаточному акту (иному документу о передаче) до даты принятия арбитражным судом заявления о признании застройщика несостоятельным (банкротом).

Диссертант приводит убедительные аргументы в обоснование тезиса о том, что в данном случае признание права собственности не является *de lege ferenda* надлежащим способом защиты прав участника строительства (стр. 141 – 155).

¹ Верность направления мысли соискателя в данном вопросе подтверждается последующим развитием законодательного регулирования отношений несостоятельности (банкротства) застройщиков многоквартирных домов (см. недавние изменения, внесенные в § 7 главы IX Закона о банкротстве Федеральным законом от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2015. 31 дек.).

Не менее убедителен автор и в доказывании следующего итогового вывода: участник строительства, которому было передано застройщиком жилое помещение в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию, до даты принятия арбитражным судом заявления о признании застройщика несостоятельным (банкротом), имеет охраняемый законом интерес в приобретении права собственности на указанное помещение. Надлежащим способом защиты данного интереса (реализация которого в обычном (административном) порядке осложнена в связи с возбуждением в отношении застройщика производства по делу о несостоятельности (банкротстве)) является вынесение арбитражным судом, рассматривающим дело о несостоятельности (банкротстве) застройщика, определения о государственной регистрации перехода права собственности на указанное помещение к участнику строительства (стр. 156 – 164).

Заслуживают одобрения и результаты предпринятого соискателем анализа условий реализации вышеуказанного надлежащего способа защиты охраняемого законом интереса участника строительства (стр. 165 – 175).

В научной работе А.В. Алтухова содержатся и иные обоснованные выводы и предложения по совершенствованию гражданского и конкурсного законодательства в контексте темы исследования.

Вместе с тем, наряду с изложенными выше достоинствами диссертационного исследования следует высказать по нему и **некоторые замечания.**

1) В предложениях по совершенствованию действующего законодательства (стр. 16 – 18) диссертант излагает изменения, которые, по его мнению, следует внести в Закон № 210 и § 7 главы IX Закона о банкротстве, в виде конкретных формулировок (редакций) проектов законодательных норм, что свидетельствует о тщательном и детальном подходе к одной из поставленных задач – улучшению действующего нормативного регулирования отношений несостоятельности (банкротства) застройщиков многоквартирных домов. Вместе с тем в одном случае автор

ограничивается общим предложением о необходимости дополнить ст. 201.10 Закона о банкротстве указанием на возможность выбора собранием участников строительства такого способа погашения требований участников строительства, как продажа незавершенного строительством многоквартирного дома и земельного участка с условием о принятии покупателем на себя обязанности завершить строительство дома и передать расположенные в нем жилые помещения участникам строительства. Представляется, что более правильным и логичным было бы детализировать указанное общее предложение в виде конкретных правил (проектов соответствующих законодательных норм), тем более что свое видение механизма реализации предложенного способа погашения требований участников строительства соискатель достаточно подробно изложил и обосновал в тексте диссертации.

2) В диссертационном исследовании прослеживается эволюция подходов, сложившихся, главным образом, в судебной практике к исчислению срока закрытия реестра требований кредиторов в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщиков. Оценивая достоинства и недостатки данных подходов, автор приходит к заключению об оптимальности правила, согласно которому реестр требований о передаче жилых помещений и реестр требований кредиторов для участника строительства подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты получения им уведомления конкурсного управляющего об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участником строительства требования о передаче жилого помещения (жилых помещений) и (или) денежного требования, а также о возможности одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения (стр. 108 – 115). При этом в работе не нашла отражение оценка автором высказанной в литературе точки зрения о необходимости отказа от применения положений о

двухмесячном сроке закрытия реестра требований кредиторов для участников строительства в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщиков¹.

3) Исследуя вопрос о способах погашения требований участников строительства при наличии у застройщика многоквартирного дома, строительство которого не завершено (стр. 116 – 130), автор рассматривает, в частности, различные аспекты реализации такого способа, как передача прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу. При этом анализу подвергнуты многие актуальные проблемы, требующие научного осмысления: условия, при одновременном соблюдении которых может быть реализован указанный способ погашения требований участников строительства, источники формирования паевого фонда кооператива, создаваемого участниками строительства, и др. Вместе с тем автору следовало бы уделить внимание и такому немаловажному вопросу, как механизм государственной регистрации перехода прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок к жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

4) Диссертант обосновывает позицию, согласно которой при несостоятельности (банкротстве) застройщика многоквартирного дома должен быть обеспечен равный подход ко всем гражданам – участникам строительства (в частности, отнесение их денежных требований к привилегированной третьей очереди удовлетворения) независимо от того, с какой целью они вкладывали средства в строительство дома (для удовлетворения жилищной потребности или извлечения прибыли от последующей перепродажи квартиры) (стр. 132 – 133). Полагаем, что с политико-правовой точки зрения данная позиция требует дополнительной

¹ См.: Кузнецов А.П. Проблемы защиты прав участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика // Российский судья. 2015. № 7. С. 9.

аргументации. В этом дискуссионном вопросе не лишним было бы обращение к материалам законопроектных работ, относящимся к разработке законоположений о банкротстве застройщиков многоквартирных домов (при рассмотрении ряда иных проблем соискатель анализирует указанные материалы, что является несомненным плюсом).

5) При анализе такого способа погашения требований участников строительства, как передача им в собственность жилых помещений в завершённом строительстве многоквартирном доме, автор приходит к выводу, что должна быть обеспечена возможность осуществления упомянутого способа лишь в том случае, если разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома получено тем лицом, к банкротству которого применены правила § 7 главы IX Закона о банкротстве и с которым участником строительства был заключен договор о передаче жилого помещения. По мнению автора, только в этом случае создаются условия для последовательной реализации идеи приобретения «дольщиками» права собственности на жилые помещения (объекты долевого строительства) производным способом, т.е. переход титула собственности от застройщика (правообладателя соответствующего земельного участка, получившего разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома) к «дольщику» (стр. 135 – 139). Представляется желательным дополнительно аргументировать данный вывод, прежде всего в контексте правила, в соответствии с которым положения о банкротстве застройщиков применяются независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также независимо от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства (п. 2 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

6) Как известно, нередко застройщик осуществляет строительство нескольких многоквартирных домов одновременно, причем строительные площадки могут находиться в разных субъектах Российской Федерации. Каковы должны быть оптимальные правила, учитывающие указанную

специфику применительно к ситуации несостоятельности (банкротства) застройщика (в вопросах ведения реестра требований о передаче жилых помещений, реализации способов погашения требований участников строительства, проведения собраний участников строительства и пр.)? Диссертацию только обогатило бы обращение автора к анализу данной проблематики.

7) Исследование способа защиты, названного в п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве «признанием права собственности участника строительства на жилое помещение», и являющегося *de lege ferenda*, по мнению соискателя, удовлетворением судом требования участника строительства о государственной регистрации перехода права собственности (стр. 141 – 164), основано на исходной посылке о самостоятельном характере указанного способа защиты охраняемого законом интереса участника строительства. Полагаем, что данная позиция диссертанта требует дополнительного обоснования, в том числе с учетом существующей точки зрения на способ защиты, предусмотренный п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве, как разновидность погашения требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений.

Необходимо подчеркнуть, что высказанные замечания носят отчасти дискуссионный характер, не снижают положительной оценки научной работы А.В. Алтухова и могут служить основой для дальнейших исследований в области правового регулирования отношений несостоятельности (банкротства) застройщиков многоквартирных домов.

На основании положений, изложенных в отзыве официального оппонента, можно сделать следующие **выводы**.

Диссертационное исследование Алтухова Алексея Владимировича на тему «Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика» является оригинальным, законченным научно-исследовательским трудом, выполненным автором самостоятельно на высоком научном, теоретическом и

прикладном уровне; характеризуется внутренним единством и завершенностью; имеет комплексный характер.

Выводы и рекомендации, сформулированные в диссертации, обоснованы, достоверны, обладают необходимой научной новизной и свидетельствуют о личном вкладе автора в науку гражданского права.

Автореферат диссертации соответствует ее содержанию. Основные научные результаты диссертационного исследования в достаточной степени отражены в публикациях автора в рецензируемых научных изданиях.

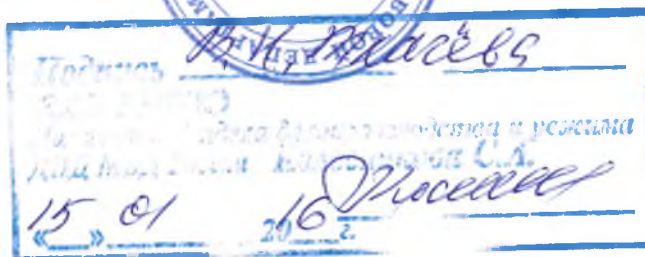
Таким образом, можно констатировать, что диссертация А.В. Алтухова на тему «Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика» соответствует критериям, установленным Положением о присуждении ученых степеней, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842 (с изм. и доп.)¹, а соискатель – Алтухов Алексей Владимирович – заслуживает присуждения искомой ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Официальный оппонент:

**Начальник Службно-правового управления
Договорно-правового департамента МВД России
доктор юридических наук, профессор,
почётный работник образования г. Москвы**

В.Н. Ткачёв

« 15 » января 2016 г.



¹ СЗ РФ. 2013. № 40 (ч. III). Ст. 5074.