

В диссертационный совет Д 501.002.18
при Московском государственном университете
имени М.В. Ломоносова
(119991, Москва, ГСП-1, Ленинские горы, д. 1,
строение 13-14 (4 гуманитарный корпус),
юридический факультет, ауд. 535а)

ОТЗЫВ

**на автореферат диссертации Алтухова Алексея Владимировича
«Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика»,
представленной на соискание ученой степени
кандидата юридических наук по специальности 12.00.03.**

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

Актуальность исследований в названной области не вызывает сомнений в связи со следующим. Во-первых, востребованность исследований предопределена количеством споров (в том числе потенциальных) в указанной сфере. Даже если не принимать во внимание споры участников долевого строительства с застройщиками до введения соответствующих процедур банкротства, то, к примеру, в соответствии с данными, содержащимися в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, количество должников, банкротство которых осуществляется по правилам о банкротстве застройщиков (параграф 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)») составляет 342. Если учесть, что количество участников долевого строительства в названных делах нередко исчисляется сотнями и даже тысячами, становится понятно, что доктринальный анализ действующих норм и практики их применения, в том числе с целью их возможного совершенствования, востребован. Во-вторых, сам законодатель находится в поиске таких правовых моделей разрешения несостоятельности застройщиков, которые более, чем существующая, отвечали бы представлениям о справедливом и, желательно, эффективном. Так, Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Федеральный закон «О

несостоятельности (банкротстве)» были внесены изменения, в частности, касающиеся особенностей признания недействительными сделок застройщика (ст. 201.8-1), регулирования специальных банковских счетов, открываемых для финансирования строительства объекта незавершенного строительства (ст. 201.8-2), объема текущих обязательств, для погашения которых должно быть достаточно средств при передаче объекта незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному или иному специализированному кооперативу (ст. 201.10) либо при передаче участникам строительства жилых помещений (ст. 201.11); этим же законом введен дополнительный альтернативный механизм реализации прав участников строительства, заключающийся в передаче имущества и обязательств иному застройщику (особенности урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства, ст.ст. 201.15-1, 201.15-2). Обширная судебная практика высших судебных инстанций также свидетельствует о необходимости комплексных научных исследований в соответствующей области (см. напр., постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.04.2013 № 14452/12, от 23.04.2013 № 13239/12, от 12.03.2013 № 15510/12, определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 февраля 2015 г. № 305-ЭС14-1186).

Работа состоит из таких глав, как «Требования, предъявляемые участниками долевого строительства многоквартирного дома в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика: общая характеристика, виды и основания», «Установление требований участников долевого строительства многоквартирного дома в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика», «Погашение требований участников долевого строительства многоквартирного дома в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика», «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», которые в свою очередь делятся на параграфы. Представляется, что такая структура является обоснованной с учетом цели исследования, которой является комплексный анализ реализации ключевых способов гражданско-правовой защиты прав участников строительства многоквартирных домов при банкротстве застройщика.

В рамках работы диссертантом делается ряд важных и обоснованных выводов.

Так, предложение диссертанта 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 (С. 12 автореферата), заслуживает поддержки в той части, в какой указанное признание за участниками долевого строительства прав собственности в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, не учитывает необходимость соблюдения очередности и пропорциональности удовлетворения требований кредиторов.

В работе отдельное внимание уделяется замене застройщика как альтернативному механизму потенциальной реализации прав участников долевого строительства, с одной стороны, и способу разрешения дела о банкротстве конкретного должника, с другой (С. 13 автореферата). В данном конкретном случае следует, конечно же, оговориться о негарантированности завершения строительства объекта и передачи участнику соответствующего помещения, что дает основания рассматривать указанный механизм в качестве механизма потенциальной реализации интересов участников строительства, а не их прав на получение причитающегося. Как указывалось выше, соответствующее предложение диссертанта уже нашло отражение в действующем с 29.12.2015 законодательстве. Несмотря на то, что диссертантом соответствующий механизм предлагается строить по модели договора купли-продажи не завершеного 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 долевого строительства, а в действующем законе не дается квалификации договору между должником и приобретателем в качестве договора купли-продажи (см. напр., п. 8 ст. 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»), по существу законодатель также предполагает возможную возмездность приобретения прав на объект незавершенного строительства и прав на земельный участок (п. 3 ст. 201.15-1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»).

В связи с введением механизма замены застройщика представляется целесообразным рассмотреть вопрос, не является ли передача прав в отношении многоквартирного дома с обязательствами, относящимися к нему, свидетельством зарождения нового «лица» в гражданском праве, если под лицом понимать обособленное имущество, способное отвечать по долгам (ср. ст. 49 Гражданского кодекса Российской Федерации). В указанном смысле объект незавершенного строительства (многоквартирный дом) с обязательствами в отношении него может быть сравнен с наследственной массой, вопрос о потенциальной «личности» которой поднимался в цивилистической литературе («лежачее наследство»). Такая постановка вопроса тем более актуальна в связи с признанной законодателем возможно-

стью банкротства наследственной массы (параграф 4 главы X Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»). Учитывая, что названный механизм получил свое обоснование в обсуждаемой диссертации, интерес вызывает мнение диссертанта по выдвинутому тезису.

Содержащееся в анализируемой работе предложение закрепить на законодательном уровне получивший в судебной практике специальный подход к исчислению срока на закрытие реестра требований кредиторов (реестра требований о передаче жилых помещений), также может быть поддержано. Возможно, законодателю следовало бы найти такой способ защиты непрофессиональных участников дел о банкротстве застройщиков, который, тем не менее, не устранял бы единую дату закрытия реестра требований о передаче жилых помещений и реестра требований кредиторов, в отсутствие соответствующего механизма предпочтение должно быть отдано интересам добросовестных участников строительства.

Заслуживает поддержки и то уточнение, что замена требования участника строительства о передаче жилого помещения на денежное требование и его включение в реестр требований кредиторов при недействительности (незаключенности) договора-основания может осуществляться только при учете мнения участника строительства (мы бы сказали уже – только при его согласии) (С. 25 автореферата). В частности, замена требования заявителя, произведенная в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.05.2014 № 15943/11, оставила открытым вопрос о необходимости учета мнения заявителя для осуществления такой замены.

Вместе с тем, отдельного осмысления заслуживает предложение диссертанта разрешать удовлетворение требования участника долевого строительства, которому было передано застройщиком жилое помещение в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию, до даты принятия арбитражным судом заявления о признании застройщика банкротом, о государственной регистрации перехода права собственности на соответствующее помещение к участнику долевого строительства (С. 14 автореферата). В частности, среди условий, при наличии которых соответствующее требование может быть удовлетворено, отсутствует условие о нарушении принципа очередности и пропорциональности удовлетворения требований кредиторов должника. Далее автор указывает, что «впоследствии действия застройщика по передаче жилого помещения участнику строительства не должны быть оспорены на основании правил Закона о банкротстве об оспаривании фразда-торных и преференциальных сделок» (С. 33 автореферата). В данном месте не совсем понятно, имеет ли в виду автор запрет на такое оспаривание либо отсутствие

оснований для такого оспаривания является условием удовлетворения требования. В любом случае позиция диссертанта нуждается в уточнении. Что касается существа поднятой проблемы, то необходимо отметить следующее. На наш взгляд, требование о государственной регистрации перехода права (ср. ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации) является обязательственным требованием, удовлетворение которого в случае несостоятельности должника должно происходить по правилам конкурса, то есть равного отношения к равным кредиторам (не говоря уже о том, что есть кредиторы и более высокой очереди: текущие, а также первой-второй очередей). Учитывая это, представляется, что одним из условий удовлетворения соответствующего требования должно стать соблюдение очередности и пропорциональности удовлетворения требований кредиторов. В качестве альтернативы соблюдению очередности и пропорциональности могло бы выступить согласование соответствующего удовлетворения с кредиторами вышестоящих и аналогичной очередей (возможно путем принятия решения собраниями соответствующих кредиторов). Конечно же, возможен и иной, альтернативный путь, а именно разрешение проблемы преимущественного удовлетворения кредитора путем последующего оспаривания передачи застройщиком такому кредитору жилого помещения (п. 3 ст. 61.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»), но указанный путь, во-первых, не отвечает принципу процессуальной экономии, а во-вторых, предполагает вынесение судебного акта (о государственной регистрации перехода права собственности по предложению диссертанта или о признании права собственности в соответствии с п. 8 ст. 201.11 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»), который косвенно будет оспорен впоследствии, что не отвечает принципу обязательности судебных актов.

Предложение диссертанта «привязать» расчет реального ущерба участника строительства не к дате расторжения договора, а к дате введения процедуры банкротства, основано на тезисе о перманентном росте цен на жильё (С. 26 автореферата). Между тем, заслуживает отдельного анализа вопрос о последствиях снижения стоимости соответствующего жилья к моменту введения процедуры банкротства по сравнению с датой расторжения договора. О том, что данный вопрос не является умозрительным, свидетельствует актуальное состояние рынка недвижимости.

В то же время, высказанные замечания носят дискуссионный характер и не влияют на высокую положительную оценку осуществленного автором исследования в области гражданско-правовой защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Работа Алтухова А.В. отвечает требованиям, предъявляемым к кандидатской

диссертации, а ее автор, безусловно, заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук.

«28» января 2016 г.



Евгений Дмитриевич Суворов, к.ю.н.,
преподаватель кафедры
гражданского права
Московского государственного
юридического университета
имени О.Е. Кутафина
Россия, 125993, Москва,
Садовая-Кудринская ул., дом 9?
8 903 688 7995
esuvorov@bk.ru

Подпись Е.Д. Суворова заверяю

Начальник отдела
Управления кадров
28.01.2016



Л.Б. КРАСИЛЬНИКОВА