

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОСУДЕБНЫЕ МЕРЫ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

Анализируются положения нормативных правовых актов, посвященные досудебным мерам по предупреждению банкротства отдельных категорий должников. Отмечается, что на сегодняшний день отсутствуют правовые механизмы предупреждения банкротства застройщика. На основе проведенного исследования разработаны способы предупреждения банкротства застройщика. Предложено ввести в Закон о банкротстве статью, обязывающую руководителя, учредителей (участников) застройщика в случае возникновения признаков его несостоятельности (банкротства) принимать меры по предупреждению банкротства застройщика. В случае невыполнения действий по предупреждению банкротства застройщика автором предложено предусмотреть статью, посвященную привлечению к гражданской ответственности руководителя, учредителей (участников) застройщика и саморегулируемую организацию в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов строительства.

Ключевые слова: застройщик; меры по предупреждению банкротства; кредитор; должник; гражданско-правовая ответственность.

V. N. BELOUSOV
Baikal State University of Economics and Law

SPECIAL PRE-TRIAL MEASURES ON PREVENTION OF BUILDER'S BANKRUPTCY

The provisions of regulatory and legal acts, devoted to the pre-trial measures on prevention of bankruptcy of certain categories of debtors, are analyzed. In this regard, it is highlighted that legal mechanisms on prevention of bankruptcy of builders are currently missing. Based on the conducted research, a set of specific instruments aimed at prevention of builder's bankruptcy is devised, namely, providing investments against guarantees (surety bonds, bails, bank guarantees); restoring of paying capacity by means of concluding commercial agreements with contractors (leasing, commercial concession); reorganization; debts conversion; bringing vindicatory actions; rescheduling of taxes paying period, etc. A scientific classification of the above-mentioned measures is also available in the article. The author concluded that the Bankruptcy Act should be enlarged with an article according to which a boss or founders (participants), in case of appearing the signs of builder's insolvency, are obliged to implement the measures offered above. In case the measures on bankruptcy prevention are not taken, the author suggests including a special article into the Law devoted to holding civil liability by a boss, founders (participants) and a self-regulating organization operating in the area of engineering, architectural and building design, building and reconstruction work and major repair of construction objects. The extent of liability is suggested to be evaluated depending on the difference between the requirements established by creditors and the market value of debtor's property with the deduction of current liabilities.

Keywords: builder; prevention bankruptcy measures; creditor; debtor; civil responsibility.

Специальными нормативными правовыми актами предусмотрены меры по предупреждению банкротства кредитных организаций, сельскохозяйственных товаропроизводителей и стратегических предприятий и организаций. Применительно к застройщику специальных мер не разработано. Это безусловный пробел законодателя, поскольку отношение к проблеме предупреждения

банкротства застройщика требует гибкого, продуманного, эффективного правового регулирования. В этой связи особую актуальность приобретают разработка и принятие комплекса мер по предупреждению банкротства застройщика.

Среди мер по предупреждению банкротства отдельных категорий должников к застройщику, по мнению автора, могут быть

применены некоторые из них. Представляется, что такие меры можно разграничить по следующим признакам:

1. По форме и способам:

- предоставление застройщику инвестиций под гарантии (поручительство, залог, банковская гарантия) [3, с. 49];

- восстановление платежеспособности застройщика посредством заключения с контрагентами гражданско-правовых договоров (финансирования под уступку денежного требования; финансовая аренда (лизинг), коммерческая концессия и др.);

- восстановление платежеспособности застройщика посредством реорганизации застройщика;

- восстановление платежеспособности застройщика посредством истребования своего имущества из чужого незаконного владения;

- перевод долга;

- изменение срока уплаты налога и сбора.

2. По субъектам:

- учредители (участники) застройщика;

- кредиторы застройщика;

- саморегулируемая организация (СРО) в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Обратимся к последовательной характеристике указанных мер.

Предоставление застройщику инвестиций под гарантии является основной мерой, направленной на досудебное предупреждение банкротства. Как справедливо отмечает М. В. Телюкина, данная мера актуальна, когда должник вследствие неустойчивости своего финансового положения не может предложить контрагентам серьезного обеспечения исполнения своих обязательств [4, с. 246]. В этом случае подходящим обеспечением, предоставляемым кредитору по обязательствам должника, является банковская гарантия, залог, поручительство.

Уменьшить свою задолженность перед кредиторами застройщик может и посредством заключения с контрагентами гражданско-правовых договоров. Подробнее остановимся на рассмотрении договора финансирования под уступку денежного требования. Суть такого договора состоит в том, что одна сторона (клиент) получает от финансового

агента денежные средства, передавая ему свое денежное право требования в отношении третьих лиц. Застройщик при отсутствии достаточных денежных средств на счетах заинтересован в скорейшем получении денег для удовлетворения текущих требований кредиторов.

А. И. Гончаров весьма точно определил значение договора финансирования под уступку денежного требования для предупреждения банкротства организаций (в том числе и застройщика): «...коммерческой организации следует акцентировать усилия, направленные на скорейшее вовлечение в оборот требований уплаты денег — дебиторской задолженности. Одной из наиболее эффективных мер в этом контексте и является данный договор. Безусловно, такое финансирование не является бесплатным для организации-клиента, однако, главное достоинство показанного юридического инструмента — выигрыш во времени, целиком компенсирует расходы на него» [2, с. 99].

Заметим, что уменьшить свою задолженность перед кредиторами застройщик может и посредством заключения с контрагентами договоров финансовой аренды (лизинга), коммерческой концессии.

В качестве меры по предупреждению банкротства застройщика выступает перевод долга. Так, восстанавливая свою платежеспособность посредством перевода долга новому дебитору (учредителю, участнику и др.) застройщик соответственно уменьшает свою кредиторскую задолженность.

Предупредить банкротство застройщика можно и с помощью изменения срока уплаты налогов и сборов. Согласно ст. 61 Налогового кодекса РФ (НК РФ) изменение срока уплаты налога и сбора осуществляется в форме отсрочки, рассрочки и инвестиционного налогового кредита¹.

Увеличить свое финансовое положение застройщик может посредством истребования своего имущества из чужого незаконного владения, т.е. с помощью виндикационного иска. О легальном определении понятия виндикационного иска можно судить из содер-

¹ Налоговый кодекс Российской Федерации : федер. закон от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. № 3. Ст. 3824.

жения ст. 301 Гражданского кодекса РФ¹, в которой говорится о том, что собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Представляется, что виндикационный иск можно определить как внедоговорное требование собственника или законного владельца, а в некоторых случаях незаконного (т. е. давностного) владельца об истребовании индивидуально-определенной вещи из чужого незаконного владения [1, с. 14]. Действительно, удовлетворение судом виндикационного иска в пользу застройщика во многом позволяет ему избежать банкротства, поскольку предоставляет застройщику возможность получать из возвращенной назад вещи финансовые средства и направлять их на удовлетворение требований кредиторов.

Одной из эффективных мер по предупреждению банкротства застройщика является его реорганизация. В каждом конкретном случае необходимо выбрать наиболее оптимальную форму реорганизации для восстановления платежеспособности застройщика.

Как отмечалось ранее, субъектами, которые могут принимать рассмотренные меры по предупреждению банкротства застройщика, являются учредители (участники) застройщика, а также его кредиторы и СРО. Прежде всего, заинтересованность в сохранении платежеспособности должна исходить непосредственно от учредителей (участников) застройщика. Вместе с тем нередки случаи, когда и кредиторы проявляют активность в применении досудебных мер. Конечно, граждане-участники строительства наиболее всего заинтересованы в предупреждении банкротства застройщика, однако их финансовые возможности по применению таких мер весьма ограничены. Часто и юридические лица-кредиторы идут навстречу должнику-застройщику, содействуя применению досудебных мер. Так, например, когда застройщик является крупным заказчиком у завода по изготовлению строительных материалов. При этом прекращение договора поставки повлекло бы для завода (кредитора) необходимость поиска другого крупного заказчика, что для данного региона является

затруднительным. По указанным причинам завод заинтересован в оказании финансовой поддержки застройщику на возмездной или безвозмездной основе.

В настоящее время согласно ст. 55.1 Градостроительного кодекса РФ² целями СРО являются: 1) предупреждение причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, окружающей среде вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и выполняются членами саморегулируемых организаций; 2) повышение качества выполнения строительства.

Из изложенного следует, что СРО не принимают участия в предупреждении банкротства строительных организаций. Хотя представляется, что именно СРО в случае угрозы банкротства застройщика обязаны участвовать в восстановлении его платежеспособности.

Думается, что СРО в отношении застройщика обязаны принимать схожие меры, предусмотренные для предупреждения банкротства стратегических предприятий и организаций. В этой связи считаем целесообразным предусмотреть в параграфе 7 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве)³ следующую статью: Меры по предупреждению банкротства застройщика:

1. В целях предупреждения банкротства застройщика саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляют следующие меры:

- проведение учета и анализа финансового состояния застройщика и его платежеспособности;
- проведение реорганизации застройщика;
- осуществление погашения образовавшейся задолженности застройщика перед кредиторами;

² Градостроительный кодекс РФ : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 16.

³ О несостоятельности (банкротстве) : федер. закон от 26 окт. 2002 г. № 127-ФЗ // Собрание законодательства. 2002. № 43. Ст. 4190.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ч. 1. Ст. 3301.

- содействие достижению соглашения застройщика с кредиторами о реструктуризации их кредиторской задолженности, в том числе путем предоставления гарантий;

- проведение досудебной санации застройщика.

2. Учредители (участники) застройщика обязаны принимать своевременные меры по предупреждению банкротства.

3. На основании соглашения кредиторов с застройщиком могут быть приняты следующие меры, направленные на восстановление платежеспособности застройщика:

- предоставление застройщику инвестиций под гарантии (поручительство, залог, банковская гарантия);

- восстановление платежеспособности застройщика посредством заключения с контрагентами гражданско-правовых договоров (финансирования под уступку денежного требования; финансовая аренда (лизинг), коммерческая концессия и др.);

- восстановление платежеспособности застройщика посредством реорганизации застройщика;

- восстановление платежеспособности застройщика посредством истребования своего имущества из чужого незаконного владения;

- перевод долга;

- новация долга;

- изменение срока уплаты налога и сбора;

- осуществление иных мер, направленных на предупреждение банкротства застройщика.

Таким образом, введение данной статьи позволит решать проблему предупреждения банкротства застройщиков комплексно, поскольку в ней указан полный субъектный состав обязанных субъектов по принятию таких мер, а также перечислены и сами меры.

Кроме того, считаем целесообразным предусмотреть в параграфе 7 Закона о банкротстве следующую статью: Обязанности руководителя, учредителей (участников) застройщика в случае возникновения признаков несостоятельности (банкротства) застройщика:

1. В случае возникновения признаков несостоятельности (банкротства) застройщика, предусмотренных п. 2 ст. 2 настоящего Федерального закона, руководитель застройщика в течение десяти дней со дня их воз-

никновения обязан уведомить учредителей (участников) застройщика, а также СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

2. В течение трех дней со дня получения предусмотренного п. 1 настоящей статьи уведомления руководителя застройщика учредители (участники) и СРО обязаны принять согласованные меры по предупреждению банкротства.

Как известно, многие предусмотренные нормативными правовыми актами обязанности аннулируются из-за того, что они не подкреплены соответствующими санкциями. В этой связи по аналогии со ст. 14 Закона о банкротстве кредитных организаций предлагаем также предусмотреть в параграфе 7 Закона о банкротстве следующую статью: Ответственность руководителя, учредителей (участников) и СРО:

1. Если банкротство застройщика наступило в результате виновных действий или бездействия его руководителей, учредителей (участников), СРО, на указанных лиц при недостаточности имущества застройщика для удовлетворения требований кредиторов арбитражным судом может быть возложена субсидиарная ответственность по денежным обязательствам застройщика и (или) исполнению ее обязанности по уплате обязательных платежей. Лица признаются виновными, если они не предприняли предусмотренные настоящим Федеральным законом меры для предупреждения банкротства застройщика. Учредители (участники) застройщика несут ответственность за такое бездействие в случае, если они знали о наличии данных оснований.

2. Размер ответственности лиц, привлекаемых к субсидиарной ответственности, в соответствии с настоящей статьей определяется исходя из разницы между размером установленных требований кредиторов и рыночной стоимостью имущества должника за вычетом текущих обязательств.

Предложения по введению указанных норм позволят во многих случаях предупредить несостоятельность застройщика, а значит, будут способствовать обеспечению надлежащей защиты субъектов гражданского права и в первую очередь граждан — участников строительства.

Список использованной литературы

1. Белоусов В. Н. Вещно-правовые способы защиты права собственности / В. Н. Белоусов. — Saarbrücken : LAP Lambert Academic Publishing, 2013. — 92 с.
2. Гончаров А. И. Предупреждение банкротства коммерческой организации по законодательству Российской Федерации : методология и механизмы реализации : дис. ... д-ра юрид. наук / А. И. Гончаров. — Ростов н/Д, 2006. — 359 с.
3. Масевич М. Г. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» / М. Г. Масевич, Ю. П. Орловский, Е. А. Павлодский. — М. : Филинь : Юстицинформ, 1998. — 320 с.
4. Телюкина М. В. Конкурсное право. Гражданско-правовые проблемы: дис. ... д-ра юрид. наук / М. В. Телюкина. — М., 2003. — 473 с.

References

1. Belousov V. N. *Veshchno-pravovye sposoby zashchity prava sobstvennosti* [Legal ways of property right protection]. Saarbrücken, LAP Lambert Academic Publishing, 2013. 92 p.
2. Goncharov A. I. *Preduprezhdenie bankrotstva kommercheskoi organizatsii po zakonodatelstvu Rossiiskoi Federatsii: metodologiya i mekhanizmy realizatsii. Dokt. diss.* [Prevention of bankruptcy of a commercial organization by the legislation of the Russian Federation: methodology and realization mechanisms. Doct. Diss.] Rostov-on-Don, 2006. 359 p.
3. Masevich M. G., Orlovsky Yu. P., Pavlodsky E. A. *Kommentarii k Federalnomu zakonu «O nesostoyatelnosti (bankrotstve)»* [Comments to the Federal Law «On insolvency (bankruptcy)»]. Moscow, Filin Publ., Yustitsinform Publ., 1998. 320 p.
4. Telyukina M. V. *Konkursnoe pravo. Grazhdansko-pravovye problem. Dokt. diss.* [Competitive right. Civil problems. Doct. Diss.]. Moscow, 2003. 473 p.

Информация об авторе

Белоусов Владимир Николаевич — ассистент, кафедра гражданского права и процесса, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: vladimir89.89@inbox.ru.

Author

Belousov Vladimir Nikolaevich — Junior Instructor, Department of Civil Rights and Procedures, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russia, e-mail: vladimir89.89@inbox.ru.