ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОЦЕДУРЫ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

Калмыкова М.Г., Комкова А.В.

Московский государственный открытый университет им. В.С.Черномырдина, Рязань, e-mail: maya_maya@list.ru

В настоящее время тема банкротства становится очень актуальной, особенно в строительной сфере.

Такая актуализация темы продиктована временем, поскольку банкротство предприятий строительной отрасли становится серьёзным социальным явлением, затрагивающих и многих участников рынка, и значительное число граждан-участников долевого строительства.

Поскольку общий закон не может охватить все сферы общественных отношений, а деятельность застройщиков имеет огромное количество специфических особенностей, которые требуют особого регулирования, то Федеральный закон от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» был дополнен отдельным параграфом §7 «Банкротство застройщиков» от 12.07.2011.

Основная задача этого закона – это урегулирование порядка взаимодействия участников строительства жилых многоквартирных домов их застройщиками. Наиболее важный вопрос, который интересует участников строительства – это порядок предъявления требований в деле о банкротстве застройщика.

В апреле 2011 года Минрегион давал следующую информацию – около 1 тысячи проблемных объектов и более 84 тысяч обманутых дольщиков. С апреля 2011 года по апрель 2012 года удалось решить проблемы почти 43 тысяч обманутых дольщиков и ввести в эксплуатацию 350 проблемных объектов, но за этот период в России появилось 314 новых проблемных объектов и почти 54 тысячи обманутых дольщиков. Общая площадь недостроев в 2009 году достигла 1,282 миллиона квадратных метров, а в 2010 году – 1,434 миллиона квадратных метров. Общая сума причинённого ущерба в результате банкротства застройщиков в 2009 году составила 25,553 миллиарда рублей, а в 2010 году 36,414 миллиарда рублей.

Изменился круг лиц, участвующих в деле о банкротстве. Дополнительными участниками стали органы государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие контроль и надзор в области долевого строительства, а также участники строительства.

Обоснованность требований участников строительства теперь рассматривается в арбитражном суде, что обеспечивает единое информационное пространство, упростит и ускорит процедуру.

Установлена преимущественная очерёдность граждан-дольщиков перед иными кредиторами и их требования отнесены к третьей очереди удовлетворения требований кредиторов.

Участникам строительства предоставляется возможность установить свои требования даже по спорным сделкам, путём признания их недействительными.

Расширен механизм защиты прав дольщиков. Законом о банкротстве застройщиков предусмотрено два пути погашения требований о передаче жилого помещения участникам строительства:

1) Погашение требований участников строительства путём передачи им жилых помещений. Это возможно в случае, если дом построен (в том числе и в ходе банкротства), но квартиры в нём не переданы гражданам. Однако такая передача может быть осуществлена только при одновременном соблюдении совокупности определённых условий, указанных в части 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве.

2) Погашение требований участников строительства путём передачи им объекта незавершённого строительства. Это возможно, если строительство многоквартирного дома не завершено. При этом обязательным условием является создание «дольщиками» специализированного потребительского кооператива (ЖСК), которому передаются права застройщика на объект незавершённого строительства и земельный участок. Однако, для передачи участникам строительства объекта незавершённого строительства необходимо одновременное соблюдение ряда условий, предусмотренных частью 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Если условия, необходимые для передачи жилых помещений не выполняются, а так же в случае отказа участника строительства от получения жилого помещения, требования о передаче жилых помещений по заявлению участников строительства преобразуются в денежные.

Денежные требования участников строительства удовлетворяются за счёт реализуемого имущества. При этом дольщику присуждается не только та сумма, которую он в своё время оплатил застройщику, а реальная стоимость жилого (нежилого) помещения, на день предъявления своих требований. И, наоборот, если стоимость приобретаемого объекта недвижимости снизилась со временем, дольщику должны присудить не его рыночную стоимость, а оплаченную сумму.

В случае реализации заложенного имущества – объекта долевого участия, граждане – дольщики вправе получить 25 % от вырученных при реализации указанного объекта средств.

Можно констатировать, что вопрос возникновения у дольщиков права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости в случае признания предприятия-застройщика банкротом, законодательно не определен и требует скорейшего решения.

Особое внимание следует уделить тому обстоятельству, что не регулируются основными положениями 210-ФЗ о банкротстве застройщиков обязательства, связанные с нежилыми помещениями. Из этого следует, что действующим законодательством не предусмотрена подача требования о передаче нежилых помещений или заявление иных требований кредиторами, не принимавшими участие в инвестировании строительства, именно, жилья, в реестр.

Список литературы

1. http://dolgnikov.net/
2. www.kmcon.ru.
3. www.homeadvokat.ru.
4. www.ceae.ru.
5. http://72box.ru/
6. www.lex-pravo.ru.
7. www.lawmix.ru.
8. http://www.idolg.ru.
9. http://www.consultant.ru/.

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ В РОССИИ

Комкова А.В., Каширская Е.А.

Московский государственный отрытый университет им. В.С. Черномырдина, филиал, Рязань, e-mail: k.kashir@mail.ru

В эпоху мировой финансовой глобализации в процессе международного кредитования все более находит применение такая эффективная форма, как проектное финансирование. Под проектным финансированием обычно понимают целевое кредитование