

Научная статья

УДК 340.112

DOI:10.17323/2072-8166.2023.4.233.258

Смена застройщика проблемного объекта: анализ правового регулирувания



Дмитрий Валерьевич Зыков

Волгоградский государственный университет, Россия 400062, Волгоград,
Университетский пр-т, 100, zyk9@yandex.ru, <https://orcid.org/0000-0002-5544-5459>



Аннотация

Механизм передачи прав и обязанностей первоначального застройщика проблемного объекта новому застройщику не урегулирован на законодательном уровне. Перемена застройщика в таких случаях осуществляется по общим правилам Гражданского кодекса о перемене лиц в обязательстве. Данная процедура приобретает дополнительную специфику при перемене застройщика путем привлечения частного инвестора-застройщика органами исполнительной власти субъекта федерации через преференции. Последнее стало возможным относительно недавно (после новелл 2014–2015 годов в отечественном земельном законодательстве) и еще недостаточно исследовано в юридической литературе, а также не повсеместно осознано региональными властями и не в полной мере учтено в законодательстве субъектов Российской Федерации. Цель статьи — изучить нововведения федерального законодателя, направленные на исправление ситуации с пострадавшими участниками долевого строительства в контексте реализации правового механизма смены первоначального застройщика проблемного объекта путем привлечения частного инвестора-застройщика. В качестве иллюстрации анализируется процесс смены застройщика на конкретный проблемный объект, расположенный на территории городского округа Волгограда и соответствующее региональное законодательство, принятое во исполнение законодательных инициатив федерального центра. Критериями анализа фактического воздействия правового регулирования являются совокупность признаков концепции «умного регулирования», при которых то или иное правовое регулирование можно считать «умным». Рассмотрение правового регулирования в данном сегменте экономики позволило констатировать положительный характер изменений в законодатель-

стве, приведших в сравнительно короткие сроки к существенному сдвигу в решении проблемы пострадавших участников долевого строительства. Изучены также проблемы, с которыми сталкивается застройщик-инвестор в виде непреднамеренных отрицательных последствий вступления в права на проблемный объект, фактически тупиковых с точки зрения их разрешения в суде, но имеющие внесудебное правовое решение. При написании исследования использовались методы формальной логики, системно-структурного анализа, контекстного толкования права.



Ключевые слова

банкротство застройщика; долевое строительство; обманутые дольщики; механизмы восстановления и реализации прав; государственно-частное партнерство; преференции; умное регулирование.

Благодарности: Исследование выполнено за счет средств гранта Российского научного фонда № 21-18-00484, <https://rscf.ru/project/21-18-00484/>.

Статья опубликована в рамках проекта по поддержке публикаций авторов российских образовательных и научных организаций в научных изданиях НИУ ВШЭ.

Для цитирования: Зыков Д.В. Смена застройщика проблемного объекта: анализ правового регулирования // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2023. Т. 16. № 4. С. 233–258. DOI:10.17323/2072-8166.2023.4.233.258

Research article

Changing Developer of Problem Object: Analysis of Legal Regulation



Dmitry Valerievich Zykov

Volgograd State University, 100 University Prospect, Volgograd 400062, Russia, zyk9@yandex.ru, <https://orcid.org/0000-0002-5544-5459>



Abstract

The mechanism for transferring the rights and obligations of the original developer of a problem property to a new developer is not regulated at the legislative level. A change of developer in such cases is carried out according to the general rules of the Civil Code of the Russian Federation on changing persons in an obligation. This procedure acquires additional specificity when the developer is changed by attracting a private investor-developer by the executive authorities of a constituent entity of the Russian Federation through preferences. The latter became possible relatively recently, after the novelties of 2014–2015, in the land legislation of Russia and not yet sufficiently researched in the legal literature, and also not universally recognized by regional authorities, and not fully taken into account in the legislation of the constituent entities of the Russian Federation. The purpose of the article is to study the innovations of the federal legislator aimed at

correcting the situation with injured participants in shared construction, in the context of the implementation of the legal mechanism for change of original developer of a problem property by attracting a private investor-developer. As an illustration, process of changing the developer to a specific Problem Object located on the territory of the urban district of Volgograd City and the corresponding regional legislation adopted in pursuance of the legislative initiatives of the federal center. The criteria for analyzing the actual impact of legal regulation are a set of features of the Smart Regulation concept, in the presence of that a particular legal regulation can be considered as “smart” one. Consideration of the current legal regulation in this segment of the economy made it possible to state the positive nature of changes in legislation, which in a relatively short time led to a significant shift in solving the problem of affected participants in shared-equity construction. The problems faced by the developer-investor in the form of unintended negative consequences of taking over the rights to a problematic object, that are actually a dead end from the point of view of their resolution in court, but have an out-of-court legal solution, have also been studied. When writing the study, the following methods were implemented: formal logic, system-structural analysis, interpretation of law.



Keywords

bankruptcy of developer; injured participant in shared construction; restoring rights of defrauded shareholders; restoring rights of deceived equity holders; public-private partnership; preferences; smart regulation.

Acknowledgements: The study is financially supported by the Russian Science Foundation, project № 21-18-00484, <https://rscf.ru/project/21-18-00484/>.

The paper is published within the project of supporting the publications of the authors of Russian educational and research organizations in the Higher School of Economics academic publications.

For citation: Zykov D.V. (2023) Changing developer of problem object: analysis of legal regulation. *Law. Journal of the Higher School of Economics*, vol. 16, no. 4, pp. 233–258 (in Russ.). DOI:10.17323/2072-8166.2023.4.233.258

Введение

Феномен долевого строительства многогранен. Исследуются тенденции его развития как социального института [Колядин К.С., 2012], история изменений законодательства в этой сфере [Лашманов О.И., 2017, Кульков А.А., Якупова А.А., 2020], схемы финансирования строительства жилья [Куракова О.А., Майоров М.В., 2018] и господдержка данной отрасли [Топал Е.Г., 2017]. Изучается специфика долевого строительства как формы самостоятельного инвестиционного процесса [Кондратьев И.В., 2016] и как формы организации жилищного строительства [Цуканова Е.Ю., Бондаренко А.В., 2018]. Созданы исследования способов защиты прав участников долевого строительства [Кузнецов А.П., 2015]; [Хамов А.Ю., 2019] и в целом проблем правового регулирования складывающихся здесь общественных отношений [Горбунова Е.Н., 2014].

Это далеко не полный перечень аспектов долевого строительства, обращающих на себя внимание ученых. Вместе с тем работ с изучением не только способов защиты прав, но и способов восстановления и реализации имущественных прав участников долевого строительства, в отношении которых обязательства по передаче объектов недвижимости были не исполнены, крайне мало [Гребенюк О.Б., 2012]. Последнее обстоятельство предполагает актуальность темы изучения механизмов и способов такого восстановления и реализации прав.

В 2013 г. Р.П. Федорцова констатировала: «Чаще всего передача объектов незавершенного строительства при участии органов власти происходит по «серым схемам», при этом грубо нарушаются права участников долевого строительства» [Федорцова Р.П., 2013: 30]. В качестве подтверждения автор настоящей статьи приводит множество российских судебных актов. Типичным затруднением при смене застройщика на проблемный объект¹ являлось осуществление перехода права аренды на государственные и муниципальные земельные участки от застройщика-предбанкрота к застройщику-инвестору в форме сделки с признаками оспоримости. Также такое переоформление осуществлялось без стандартного акта приема–передачи, без контрольных обмеров строительных работ, выполненных на передаваемых объектах. Нарушения законодательства имели место и при уступках прав и обязанностей по договорам участия в долевом строительстве, поскольку проводились и регистрировались в органах регистрации прав на недвижимость без согласия на сделку каждого участника долевого строительства. В итоге это давало новому застройщику возможность повторно взимать денежные средства с уже пострадавших участников в полном или частичном объеме. Все это было обусловлено недостаточным регулированием на законодательном уровне федерации и ее субъектов.

¹ Понятие «проблемные объекты» появилось лишь в 2019 году. В п. 1.1. ст. 23.1. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» понятию дано определение: «При этом под проблемными объектами понимаются многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве либо застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», если при банкротстве застройщика применяются правила параграфа 7 главы IX указанного Федерального закона (далее — проблемные объекты)» (далее — Закон № 214-ФЗ) // СПС Консультант-Плюс.

Сегодня можно констатировать иную ситуацию. В попытке исправить критическое положение с обманутыми дольщиками, начатой в 2014–2015 годах реформой земельного законодательства, федеральный законодатель продемонстрировал соответствие своих решений критериям «умного» правового регулирования: достижение большего результата с наименьшими издержками; отказ от централизованного императивного регулирования в пользу саморегулирования и совместного регулирования со стороны общества и государства; предвидение побочных последствий правового воздействия, их заблаговременная минимизация, просчет, компенсация и др. [Давыдова М.Л., 2020: 14–29]; [Слеженков В.В., 2023: 85–93]; [Усенков И.А., 2022: 28–58].

В законодательстве за последние годы предприняты значительные усилия по оптимизации механизма перемены застройщика. Это требует анализа регулирующего воздействия новых нормативных актов, остающихся проблем и рисков. Кроме того, особого внимания заслуживает изучение правового механизма передачи прав и обязанностей первоначального застройщика-предбанкрота новому застройщику-инвестору на проблемный объект при участии органов власти субъекта Российской Федерации.

1. Новеллы законодательства по восстановлению и реализации прав пострадавших участников долевого строительства

Благодаря изменениям и дополнениям в нормативной базе ныне действует четыре работающих способа восстановления и реализации прав обманутых дольщиков. Три из них реализует государственная власть автономно, четвертый реализуется на основе государственно-частного партнерства. Так, в 2017 году создана Федеральная публично-правовая компания «Фонд развития территорий»², в том числе с целью содействия защите и восстановлению прав обманутых дольщиков (далее — Фонд). В качестве средств восстановления и реализации прав в ст. 13 и 13.3 Закона № 218-ФЗ предусмотрены два полномочия Фонда на принятие решения: о выплате компенсации участникам, права которых нарушены в случае нецелесообразности финансирования завершения строительства; о завершении строительства проблемного объекта в случае целесообразности такого финансирования.

² См.: Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 218-ФЗ) // СПС КонсультантПлюс.

Статья 21.1 Закона № 214-ФЗ устанавливает, что Российская Федерация возлагает на субъекты федерации обязанность создать в соответствии с нормативным актом субъекта соответствующий фонд в целях в том числе содействия восстановлению и реализации прав обманутых дольщиков. Таким образом, вводится еще один способ защиты обманутых дольщиков — восстановление и реализация их прав за счет средств и имущества регионов.

Четвертым законодательно доступным и проработанным способом восстановления и реализации прав обманутых дольщиков является привлечение частного инвестора для завершения строительства проблемного объекта. Привлечение частного инвестора предполагает заинтересованность региональных властей. Для этого на федеральном законодательном уровне были расширены полномочия органов исполнительной власти регионов по распоряжению земельными участками под проблемными объектами и по распоряжению земельными участками в качестве преференций застройщикам, достроившим проблемный объект за свой счет. Правительство России и региональные власти для «раскручивания» четвертого механизма разработали и иные меры государственной поддержки³.

Согласно данным сайта «наш.дом.рф», доля принятия решений Фондом о завершении строительства составляет 27,5%, доля компенсаций Фондом — 2,3%, доля восстановления прав за счет собственных средств или имущества регионов — 10,5%, доля привлечения частного инвестора субъектами — 30,2% от общего числа домов на 17.01.2023⁴. Как видно, доля привлечения инвестора довольно высока. Однако так было не всегда. Многие регионы воспользовались новыми возможностями, благода-

³ К иным мерам поддержки инвесторов относятся, в частности, установление критериев для застройщика, при соответствии которым он получает право на прямое привлечение средств дольщиков без использования счетов эскроу; установление льготного размера платы за аренду земельного участка, на котором достраивается проблемный объект; финансирование затрат застройщика-инвестора на подключение (технологическое присоединение) проблемного дома к инженерно-техническим сетям (в разных регионах эта сумма доходит до 10% стоимости проекта); приобретение специализированной региональной организацией прав на жилые помещения в проблемном объекте с целью увеличения оборотных средств застройщика-инвестора. См., например: Закон Волгоградской области от 26.11.2018 № 123-ОД «О мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Волгоградской области» (с изменениями и дополнениями); Закон Ленинградской области от 21.12.2015 № 130-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области (Принят Законодательным собранием Ленинградской области 07.12.2015) (с изменениями и дополнениями)» // СПС Гарант.

⁴ Available at: URL: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/список-проблемных-объектов?objectIds=46986%2C47887%2C55079> (дата обращения: 17.01.2023)

ря чему и получен такой процент, другие в этом вопросе «пробуксовывают». Данные сайта не позволяют понять, в каких регионах подобный способ преобладает, а в каких не используется до сих пор. Также на сайте нет данных за прошлые временные отрезки, а присутствуют только текущие. Автор данной статьи начал отслеживать динамику с июня 2022 года, когда доля привлечения инвестора составляла 22,2%. Поэтому судить, в каких регионах способ привлечения частного инвестора практикуется, а в каких нет, можно только по их законодательству. В некоторых регионах законодательная база по привлечению инвестора либо воспроизведена, организована и конкретизирована недостаточно с точки зрения местных условий, либо появилась с серьезным опозданием. Это негативно отражается на динамике завершенных строительством проблемных объектов за счет средств частного инвестора в сравнении с ведущими регионами.

2. Реформы земельного законодательства 2014–2015 гг. и решение проблемы обманутых дольщиков

01.03.2015 вступила в действие⁵ в том числе норма п. 3 ч. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ; ЗК), позволяющая регионам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта предоставлять земельные участки юридическим лицам без торгов для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия критериям, определенным региональными законами. Тем самым регионы и их муниципальные образования были обеспечены серьезными экономическими и правовыми средствами стимулирования частных хозяйствующих субъектов-застройщиков. У застройщиков появился смысл брать на себя риски достройки проблемных объектов за свой счет — по результатам достройки проблемного объекта застройщик получает преференцию в виде земельного участка (или нескольких земельных участков по его выбору⁶) в аренду без торгов для дальнейшей реализации масштабных проектов строительства, что является существенным конкурентным преимуществом.

⁵ П. 1 ст. 35 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее — Закон № 171-ФЗ) // СПС Гарант.

⁶ Земельных участков может быть несколько, стоимостью в размере инвестированной застройщиком суммы денежных средств в проблемный объект.

До этого события согласно п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. 12.12.2011) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»⁷ (далее – Закон № 137-ФЗ) права на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, разрешалось приобретать без торгов только собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который возникло до 01.01.2012. Наряду с этим ст. 36 ЗК РФ (утратила силу с 01.03.2015)⁸ позволяла приобретать права на государственную или муниципальную землю владельцам зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках в установленном ЗК порядке. Понятия «объект незавершенного строительства», «здание», «строение», «сооружение» по мысли законодателя разграничивались, поскольку порядок передачи прав аренды на земельный участок без торгов при наличии прав на объект незавершенного строительства фигурировал только в п. 21 ст. 3 Закона № 137-ФЗ. Негибкий подход законодателя приводил к путанице в правоприменительной деятельности территориальных подразделений федеральной службы регистрации прав на недвижимость, иных федеральных служб, региональных и местных администраций, юридических лиц и т.д. Наиболее «отчаянные» власти регионов находили выход из ситуации заключением оспоримых сделок аренды, другие оставались в тупике.

Из принципиальной мысли законодателя получалось, что для достройки проблемного объекта требовалось, чтобы застройщик-предбанкрот передал объект незавершенного строительства в собственность новому застройщику-инвестору по договору купли-продажи или иным не запрещенным способом. Дальше, естественно, возникали противоречия с правами на землю под купленным проблемным объектом. По смыслу п. 21. ст. 3 Закона № 137-ФЗ (в ред. до 01.03.2015) получалось, что, если предыдущий застройщик вступил в права на объект незавершенного строительства до 01.01.2012, то новый приобретатель объекта имеет право приобрести земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в собственность или аренду без торгов в порядке ст. 36 ЗК (утратила силу с 01.03.2015). Ст. 36 ЗК определяла порядок для приобретения государственных или муниципальных земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения, принадлежащие приобретателю земельного участка, в собственность или аренду.

Если же продавец вступил в права на объект после 01.01.2012, то новый застройщик, несмотря на приобретение проблемного объекта, дол-

⁷ СПС Гарант.

⁸ П. 20 ст. 1 Закона N 171-ФЗ // СПС Гарант.

жен был (по противоречивому замыслу законодателя) земельный участок приобретать на торгах. Это соответствовало требованиям п. 21 ст. 3 Закона № 137-ФЗ (в ред. до 01.03.2015), но «противоречило» пониманию этого пункта региональными властями в его соотношении со ст. 35 и 36 ЗК РФ. Статья 35 ЗК гласила, что при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земли на тех же условиях, что и прежний собственник здания, строения, сооружения. Расширительно толкуя норму данной статьи, региональные власти использовали ее как основание своих действий. Поскольку под строением законодатель не имел ввиду объект незавершенного строительства (которым является и проблемный объект, а на практике под строением понимался в том числе объект незавершенного строительства), постольку именно слово «строение» в новой редакции ст. 35 ЗК исчезло, а п. 9 ст. 39.6 ЗК⁹ также упоминает только здания (помещения) и сооружения.

До новой редакции ст. 35 ЗК и п. 21 ст. 3 Закона № 137-ФЗ регионы заключали (если заключали) с собственниками объектов незавершенного строительства (застройщиками проблемных объектов), вступившими в права на объект после 01.01.2012 года, оспоримые договоры аренды земли без проведения торгов, вынужденно прикрываясь пониманием ст. 35, 36 ЗК так как будто понятия «объект незавершенного строительства» и «строение» — это синонимы.

На вопрос, почему законодатель настоял на жестком разграничении понятий «строение» и «объект незавершенного строительства», ответ очевиден: чтобы контролировать использование земли и пресечения мошеннических схем обращения ее в собственность или приобретения в аренду, использование не по назначению и т.п. Побочным продуктом такой идеи явились негативные последствия для судьбы проблемных объектов, поскольку их приобретению новым застройщиком способствовало, в том числе несовершенное законодательство.

Новая редакция п. 21 ст. 3 Закона № 137-ФЗ и исчезновение из ст. 35 ЗК слова «строение» позволили приобретать земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, под находящимся на нем проблемным объектом в собственность или аренду без торгов не только если право собственности на указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015, но и в качестве альтернативы, если

⁹ Новелла ст. 39.6 ЗК РФ определяет случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов // СПС КонсультантПлюс.

право аренды такого земельного участка предоставлено предыдущему владельцу объекта до 01.03.2015. Тем самым ситуация получила однозначное разрешение.

После данных новелл 01.03.2015 был запущен процесс законодательной работы на федеральном и региональном уровне. Последовали уточняющие, конкретизирующие нормативные акты федерации и тех субъектов, в которых проблема обманутых дольщиков была и все еще остается острой. Рассмотрим три показательных примера.

Первоначально Закон Волгоградской области от 30.06.2015 № 85-ОД (ред. 28.06.2017) «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»¹⁰ (далее — Закон № 85-ОД) не содержал такого критерия, как завершение строительства проблемного объекта. Это не удивительно, поскольку Волгоградская область не входила даже в топ-20 регионов с такой проблемой. Тем не менее соответствующие дополнения п. 12 ч. 2 ст. 4 и п. 15 ч. 4 ст. 4 Закона № 85-ОД последовали в октябре 2017 г.¹¹. Смысл этих нововведений состоял в том, что теперь земельные участки предоставляются юридическим лицам в качестве преференций в аренду без торгов, в том числе при условии завершения строительства таким юридическим лицом не менее чем одного проблемного дома и передачи квартир участникам, чьи денежные средства были привлечены и чьи права нарушены.

В Ростовской области был принят аналогичный Закон 25.02.2015 г. (т.е. даже с опережением) и он вступил в силу с 01.03.2015 г.¹² Область еще в июне 2022 года была на 15-м месте по количеству проблемных объектов, т.е. проблема была очень серьезной. Тем не менее в Законе соответствующий критерий появился только в августе 2018 г.¹³ Аналогичные законы

¹⁰ СПС Гарант.

¹¹ Закон Волгоградской области от 26.10.2017 № 92-ОД «О внесении изменений в статью 4 Закона Волгоградской области от 30.06.2015 № 85-ОД // СПС Гарант.

¹² Областной закон Ростовской области от 25.02.2015 № 312-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» (далее — Областной закон № 312-ЗС) // СПС Гарант.

¹³ П. «б» ч. 1 ст. 7 Областного закона № 312-ЗС был отредактирован надлежащим образом Областным законом Ростовской области от 02.08.2018 № 1433-ЗС «О внесении изменений в статью 4 Областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» // СПС Гарант.

приняты в большинстве регионов с проблемными объектами за редким исключением. В период с июня 2022 по январь 2023 гг. автором отслежена ситуация по регионам, которые соответствующий закон приняли, что позволило выявить динамику уменьшения количества проблемных объектов: Ростовская область — с 61 до 24; Волгоградская область — с 10 до 2; Новосибирская область — с 75 до 41 и т. д.¹⁴ И это всего за полгода!

Напротив, в Ставропольском крае закон о критериях отсутствует. Законом Ставропольского края от 20.07.2020 № 84-кз «О внесении изменений в статью 21 Закона Ставропольского края «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений» (т.е. только в 2020 г.!) в ст. 21 Закона Ставропольского края от 09.04.2015 № 36-кз «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений» (далее — Закон № 36-кз)¹⁵ введен п. 1.1. В нем речь идет о праве губернатора предоставлять юридическим лицам земельные участки в аренду без торгов под строительство объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения или реализацию масштабного инвестиционного проекта. О критериях (условиях), которые должны исполняться юридическими лицами, чтобы получать такие земельные участки без торгов, сказано в п. 1 и 2 ч. 1 ст. 21 Закона № 36-кз. Но в этих пунктах мы не находим искомого критерия «завершение строительства не менее одного проблемного объекта»! Не удивительно, что динамика завершения строительства проблемных объектов за тот же период в крае низкая — с 40 до 34. Механизм привлечения частного инвестора для целей завершения строительства проблемных домов в Ставропольском крае не работает, поскольку в законодательстве нет необходимого критерия.

Конечно, мы не видим, какую долю в сокращении количества проблемных объектов по регионам составляет именно такой способ, как привлечение частного инвестора. Однако, как упоминалось выше, доля использования данного способа восстановления прав выше доли использования других способов. К тому же очевидна связь между положительной динамикой уменьшения количества проблемных объектов в регионах и наличием в их законодательстве критерия в виде «завершения строительства не менее одного проблемного объекта». В целом по стране динамика сокращения количества проблемных домов положительная. С июня 2022 до января 2023 гг. их количество уменьшилось с 1983 до 1174¹⁶.

¹⁴ Available at: URL: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/список-проблемных-объектов?objectIds=46986%2C47887%2C55079> (дата обращения: 17.01.2023)

¹⁵ СПС Гарант.

¹⁶ Available at: URL: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/список-проблемных-объектов?objectIds=46986%2C47887%2C55079> (дата обращения: 17.01.2023)

3. Три способа приобретения прав на проблемный объект

Первый способ — покупка проблемного объекта инвестором у застройщика небанкрота, но близкого к несостоятельности, или покупка по иным причинам. Обычная купля-продажа проблемного объекта встречается не часто по правовым, экономическим и психологическим соображениям¹⁷.

Второй способ — тоже купля-продажа, но в рамках дела о персональном банкротстве застройщика, когда проблемный объект находится в конкурсной массе. Усугубляют ситуацию требования к порядку такого приобретения, установленные в ст. 201.15-1 («Особенности урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства») Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон № 127-ФЗ)¹⁸.

Третий способ можно вывести посредством творческого анализа с помощью договорных конструкций в нынешних правовых реалиях. Казалось бы, Закон № 214-ФЗ должен содержать положения о смене застройщика, однако он устанавливает в ст. 11 только порядок уступки участником долевого строительства права требования по договору долевого участия в строительстве¹⁹. Процедура перемены застройщика дан-

¹⁷ Мало кто из бизнесменов при прочих равных условиях возьмется покупать проблемный объект, к примеру, с 3% готовностью и 162 обманутыми дольщиками при раз-
мере дефицита денежных средств, образующегося при завершении строительства про-
блемного объекта в 225 млн. руб. (в ценах 2017 года), поскольку инвестиции не только
не принесут прибыли, но и не покроют расходов.

¹⁸ СПС КонсультантПлюс. Под урегулированием обязательств застройщика-бан-
крота в данной норме понимается интерес инвестора в приобретении проблемно-
го объекта. Согласно п. 6 ст. 201.15-1 Закона № 127-ФЗ, лицо, желающее приобрести
недвижимое имущество застройщика-банкрота и исполнить его обязательства перед
обманутыми дольщиками, должно подать заявку о своем намерении в арбитражный
суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному управляющему и в уполномо-
ченный орган по государственному регулированию в области долевого строительства.
К заявке в соответствии с п. 7 ст. 201.15-1 Закона № 127-ФЗ нужно приложить докумен-
ты, подтверждающие соответствие инвестора требованиям, установленным Законом №
214-ФЗ и способность финансировать завершение строительства проблемного объекта
(сведения о собственных средствах и обоснование размеров средств, необходимых для
достройки объекта). Арбитражный суд по результатам рассмотрения заявления вправе
вынести определение как об удовлетворении, так и об отказе в удовлетворении заявки
(п. 11 ст. 201.15-1 Закона № 127-ФЗ). Фактически здесь идет речь о доказывании состоя-
тельности нового инвестора в рамках дела о несостоятельности лица, которое он хочет
заместить. Данный способ покупки проблемного объекта в рамках дела о банкротстве
наиболее популярен у Фонда, но не у частных инвесторов.

¹⁹ СПС КонсультантПлюс.

ным федеральным законом не регламентирована, он не предусматривает каких-либо случаев универсального правопреемства в отношении застройщика в обязательствах, вытекающих из договоров долевого участия. Поскольку застройщик является стороной договора долевого участия в строительстве, постольку ничего не остается, кроме как руководствоваться общими положениями гл. 24 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ; ГК) «Перемена лиц в обязательстве»²⁰.

Согласно нормам данной главы ГК РФ, когда первоначальный застройщик передает полностью или частично свои права и обязанности другому лицу, перемена лиц в обязательстве охватывает как переход прав кредитора к другому лицу, так и перевод долга. По п. 1 ст. 382 ГК право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Статья 391 ГК, в свою очередь, допускает перевод своего долга на другое лицо только с согласия кредитора. Далее, как следует из положений п. 2 ст. 391, допускающего перевод должником своего долга на другое лицо лишь с согласия кредитора, замена застройщика как должника предполагает согласие кредиторов, которыми в данном случае выступают участники долевого строительства.

Механизм такого перехода прав и обязанностей, а также получения согласия участников долевого участия законодательством не определен. Судебная практика идет по следующему пути. В решении Арбитражного суда Волгоградской области от 24.12.2018 по делу № А12-31031/2018 находим: «Актом надлежащего выражения и оформления согласия участника долевого строительства (кредитора) на перевод долга и признания сделки по переводу долга застройщика может выступать только индивидуальный договор смены застройщика, заключаемый в соответствии с общим договором уступки прав и обязанностей застройщика»²¹. Таким образом, обязанность по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства возникает у нового застройщика с момента заключения и государственной регистрации индивидуального договора о смене застройщика конкретно по каждому договору долевого участия, заключенному между дольщиком и первоначальным застройщиком.

Перемена лиц происходит не только между первоначальным застройщиком, новым застройщиком и каждым обманутым дольщиком отдельно. Перемена лиц в обязательстве происходит и между первоначальным и новым застройщиком по общему договору уступки прав и обязанностей, а, главное, при участии в соглашении административных органов,

²⁰ СПС КонсультантПлюс.

²¹ Available at: URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 17.01.2023)

берущих на себя обязательства по предоставлению преференций новому инвестору по завершению строительства проблемного объекта.

4. Правовой механизм смены застройщика-предбанкрота путем привлечения застройщика-инвестора

Указанный правовой механизм осуществляется через заключение соглашения о намерении завершить строительство проблемного объекта между органами исполнительной власти субъекта РФ и муниципалитетов, инвестором, предбанкротом, и учредителями предбанкрота (далее — Соглашение о намерении). Согласно Соглашению о намерении, на место застройщика-предбанкрота заступает новый застройщик-инвестор, выразивший намерение осуществить мероприятия по строительству Проблемного объекта и заключению с лицами, заключившими и исполнившими надлежащим образом договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее—МКД), индивидуальных соглашений. Предметом последних является завершение строительства многоквартирного дома и передача указанным лицам по завершении строительства их квартир.

Соглашение о намерении по своей правовой квалификации — это предварительный смешанный договор уступки прав и обязанностей с отлагательным условием (в виде преференций за достройку проблемного объекта за счет инвестора), реализующемся уже по основному договору (соглашению о реализации инвестиционного проекта). Предметом Соглашения о намерении в нашем случае являлось: завершение Инвестором строительства и ввод Проблемного объекта в эксплуатацию, передача обманутым дольщикам их квартир; обязательство Облстройнадзора, Облкомимущества, Администрации Волгограда заключить с Инвестором в соответствии с ч. 15 ст. 4 Закона № 85-ОД соглашение о предоставлении земельных участков без торгов в аренду; 3) определение условий основного соглашения²². Это первый этап (декабрь 2017 г.)²³.

²² Соглашение о реализации инвестиционного проекта по строительству объектов капитального строительства на предоставленном земельном участке в качестве преференции на территории Волгоградской области заключается в соответствии с Постановлением Администрации Волгоградской области от 09.07.2015 №365-п «О порядке подготовки Распоряжения Губернатора Волгоградской области о возможности предоставления юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов» (далее — Постановление №365-п) // СПС Гарант.

²³ В нашем случае первоначальный застройщик был признан банкротом Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 19.09.2018 по делу № А12-43841/2017 спу-

При передаче права аренды на земельный участок возникала следующая проблема. Право собственности на объект незавершенного строительства у Предбанкрота не было зарегистрировано в установленном законом порядке. Право аренды земли предоставлено в 2008 г. и тогда же зарегистрировано. Расторгнуть договор аренды земли по соглашению сторон и предоставить право аренды земли Инвестору было невозможно по нескольким причинам.

Во-первых, данный земельный участок — серьезный актив, размер и планировка которого позволяли в будущем не только достроить Проблемный объект за свой счет (заодно изменив его проектные параметры в сторону увеличения количества этажей и, соответственно, квартир), но и построить рядом еще один 21-этажный МКД. Потеря такого актива могла привести к признанию сделки недействительной конкурсным управляющим Предбанкрота в силу ее подозрительности (неравноценного встречного исполнения другой стороной), особенно учитывая, что на нем находился недострой, пусть и готовностью только в 3%²⁴.

Во-вторых, на каком основании предоставлять землю Инвестору после расторжения договора аренды? Подпункт 3.1 п. 2 ст. 39.6 ЗК тогда еще не вступил в силу²⁵. Отчуждать в пользу Инвестора данный недострой и землю было опасно по тем же причинам возможной оспоримости сделки. К тому же тогда это была бы обычная купля-продажа, и отпадали вопросы об участии административных органов в поддержке проекта и о последующих преференциях за завершение строительства. Во всей этой большой сделке в качестве стороны должны были участвовать органы государственной и муниципальной власти для общей связанности договором, распределения прав и обязанностей. Это, собственно, исклю-

стя 9 месяцев после вступления в правоотношения Инвестора. Available at: URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 17.01.2023)

²⁴ См.: Глава III.1. Оспаривание сделок должника Закона № 127-ФЗ // СПС Гарант.

²⁵ Отдельно вопрос предоставления без торгов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под проблемными объектами для завершения их строительства, законодатель «урегулировал» в июле 2018 года, введением подп. 3.1. п. 2 ст. 39.6 ЗК (см.: ст. 2 Федерального закона от 1 июля 2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее — Закон № 175-ФЗ) // СПС Гарант). Думается, что данная новелла носит экспериментальный характер и не зря не применяется с 1 января 2024 г. (см.: п. 3 ст. 8 Закона № 175-ФЗ // СПС Гарант), поскольку трудно представить ситуации, при которых исчезают права аренды на землю предыдущего владельца, и участок, на котором расположен проблемный объект, представляется как будто впервые. Вероятнее всего, вводя данный пункт, законодатель пытался выявить на практике такие ситуации, когда бы мог применяться данный пункт.

чалось простой уступкой права аренды земельного участка и продажей объекта.

Выходом из ситуации стала следующая идея, возможная благодаря новой редакции п. 21 ст. 3 Закона №137-ФЗ. Инвестор и Предбанкрот заключают договор субаренды земельного участка с согласия арендодателя — Администрации Волгограда (чем выполняется требование о том, что земельный участок предоставлен до 01.03.2015). Далее Администрацией Волгограда дает разрешение на строительство МКД с прежними проектными характеристиками Инвестору (фикция — как будто 3%-ого недостроя еще не существовало, и его построил Инвестор). Затем Инвестор регистрирует право собственности на данный объект незавершенного строительства на основании двух документов — договора субаренды земельного участка и разрешения на строительство.

В этом проявилась устойчивая привычка региональных властей мыслить об объектах незавершенного строительства как о строениях, и применять к ним по аналогии ст. 39.20 ЗК о зданиях и сооружениях²⁶ подобно тому, как раньше для этих целей они применяли «свое» толкование ст. 35 ЗК (чтобы, так сказать, крепче была позиция в суде, в случае чего!). Но такое истолкование норм в прошлом оказалось верным в настоящем, и законодатель фактически исправил свои ошибки, приняв новую редакцию п. 21 ст. 3 Закона № 137-ФЗ. По смыслу прежней и новой редакций данной нормы лицо, претендующее на приобретение такого земельного участка, должно быть фактическим собственником объекта незавершенного строительства, даже если его право не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН).

В марте 2018 г. между Комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области и Инвестором на основании п. 21 ст. 3 Закона № 137-ФЗ, «с учетом записи о праве собственности на объект незавершенного строительства Инвестора», договора аренды земли с прежним застройщиком-предбанкротом от 2008 года и заявления Инвестора был заключен договор аренды земельного участка без торгов под Проблемным объектом. После этого Инвестор осуществил демонтаж 3%-го объекта незавершенного строительства, что он и так обязан был сделать в силу п. 15 ч. 4 ст. 4 Закона № 85-ОД²⁷ (и в силу использования иной технологии строительства нового МКД), а затем уже начал строительство нового МКД по новому разрешению на строительства.

²⁶ П. 1 ст. 39.20. ЗК РФ устанавливает: «Если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках» // СПС Гарант.

²⁷ СПС Гарант.

У конкурсного управляющего Банкрота впоследствии оставалось мало шансов по признанию сделки недействительной, поскольку, по сути, ее не было, если, конечно, не считать договор субаренды земли той сделкой, в результате которой конкурсная масса была уменьшена. Отстаивать недействительность такой сделки было бы трудно, ведь конкурсная масса заранее освобождалась от требований кредиторов на 225 млн. руб. только основного долга помимо неустоек, штрафов, процентов за пользование чужими денежными средствами и судебных расходов. В результате по согласованию с арбитражным судом конкурсный управляющий Банкрота соответствующий иск не подал.

МКД был построен в означенные сроки, найдены все обманутые дольщики, с ними заключены индивидуальные соглашения, им переданы квартиры. С учетом реализации Соглашения о намерении и в соответствии с ч. 15 ст. 4 Закона № 85-ОД²⁸ в июне 2019 г. Облстройнадзор, Облкомимущество, Администрация Волгограда и Инвестор заключили Соглашение о реализации инвестиционного проекта по строительству объектов капитального строительства. Это — второй этап.

5. Непреднамеренные (побочные) последствия вступления Инвестора в права на Проблемный объект

Нельзя сказать, что Инвестор не знал, что записи о правах на объекты долевого строительства в Проблемном объекте не ограничиваются установленным количеством прав обманутых дольщиков. Количество прав необманутых дольщиков физических лиц, а также аффилированных юридических лиц, на которые были также зарегистрированы права требования на множество объектов долевого строительства, тоже являлось или должно было являться установленным. Последствия наличия таких «прав» известны, как правило, ориентировочно, что зависит, в том числе от качества активности по передаче необходимых документов учредителями Предбанкрота Инвестору, достоверности сведений из ЕГРН и т.д. Поэтому адекватно оценить заранее масштаб бедствия и степень затрудненности судебной перспективы, а также сроки освобождения от таких прав не всегда получается.

Расклад по количеству, составу, минимизации и компенсации последствий был следующим. 11 объектов долевого строительства числились за физическими лицами с индивидуальной историей. Трое из них не уплатили или не доплатили цену за свои объекты. Такая ситуация возможна, поскольку согласно п. 3 ст. 5 Закона № 214-ФЗ²⁹ оплата про-

²⁸ СПС Гарант.

²⁹ СПС Гарант.

изводится после государственной регистрации договора участия. Один участник, так и не уплатив первоначальный взнос, полагавшийся первоначальному застройщику, использовал кредитные средства банка (который положился в решении о выдаче кредита на справку от прежнего застройщика об отсутствии задолженности по первоначальному взносу) и зарегистрировал свое право, обременив таким образом объект своими правами требования и ипотекой в силу закона. Впоследствии он злостно уклонился от всяких контактов с Инвестором как по вопросу расторжения договора, так и по вопросу заключения индивидуального соглашения. Ситуация с данным физическим лицом не разрешена до сих пор.

Второй участник долевого строительства не отрицал отсутствия у него претензий на квартиру, но то выходил на связь, то пропадал на неопределенный срок. Третий участник заплатил первоначальному застройщику половину договорной цены. С ним было заключено индивидуальное соглашение, но с условием о замене предмета договора с двухкомнатной квартиры на однокомнатную. Четвертый участник заключил с Инвестором соглашение о расторжении и вернул квартиру. Пятый и шестой участники, вступив в права на основании договоров уступок от юридических лиц, впоследствии подали в суд о понуждении (на основании заключенных и зарегистрированных договоров цессии) нового застройщика к заключению с ними индивидуальных договоров, так и не сумев доказать получения первоначальным застройщиком денежных средств по договору участия. В итоге им было отказано в исках.

Пять других физических лиц ранее появления Инвестора, когда у первоначального застройщика появились признаки банкротства, расторгли договоры участия в долевом строительстве в судебном порядке с взысканием с Предбанкрота цены договора, штрафа, неустоек и т.д. После чего они инициировали дело о банкротстве первоначального застройщика и первыми встали в очередь денежных требований кредиторов к Предбанкроту. При этом записи о правах требования в ЕГРН оставались зарегистрированными, поскольку никто из пяти участников не исполнил решения суда в части погашения своей записи в ЕГРН. Решения были запрошены Инвестором как правопреемником Предбанкрота у соответствующих судов³⁰ и исполнены.

Права еще на 19 объектов долевого строительства были зарегистрированы за восемью юридическими лицами, аффилированными с Предбанкротом. В соответствии с Соглашением о намерении, Учредитель-1

³⁰ См.: п. 12.4. Приказа Судебного департамента при Верховном Суде РФ от 29.04.2003 г. № 36 (ред. от 18.02.2016 г.) «Об утверждении Инструкции по судебному делопроизводству в районном суде» // СПС Гарант.

и Учредитель-2 Банкрота из своих обязанностей по обеспечению расторжения всех договоров с указанными лицами исполнили только регистрацию в ЕГРН расторжения первоначальных договоров участия в долевом строительстве, согласно которым Учредитель-1 был собственником прав требований на 22 объекта, Учредитель-2 — на 19 объектов. Обязательства по оплате в пользу первоначального застройщика (Предбанкрота) его Учредителем-1 и Учредителем-2 были, соответственно, не исполнены.

В результате данных расторжений были возвращены права только на 22 квартиры, которые Учредители не успели в свое время переуступить, и они оставались числиться за Учредителем-1 и Учредителем-2, а после расторжения перешли к первоначальному застройщику, а, значит, Инвестору (его правопреемнику). На оставшиеся 19 квартир таким способом вернуть права было невозможно — у них уже были новые владельцы (юридические лица «добросовестные приобретатели»). Расторжение основных договоров участия в долевом строительстве не приводит к автоматическому прекращению записей о правах этих третьих лиц в ЕГРН, сделанных на основании договоров цессии.

Управление Росреестра не обязано требовать первичные бухгалтерские документы при регистрации уступок прав по договорам участия в долевом строительстве. Для государственной регистрации договора об уступке прав требований необходимы сам договор уступки и справка («подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве cedentом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи») согласно п. 10 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. 28.12.2022) «О государственной регистрации недвижимости»³¹.

Таким образом, получалось, что в ЕГРН записи о правах на 19 объектов долевого строительства числились за третьими юридическими лицами, которые владели ими без оснований. Это дополнительный убыток (помимо запланированного дефицита в 225 млн. руб.) порядка 70–90 млн. руб. (события разворачивались в период активного роста цен с 2018 по 2021 гг.), поскольку прежде чем их продать и вложить в стройку Проблемного объекта, следует освободить их от прав третьих лиц.

Права на три объекта из 19 были зарегистрированы за разными юридическими лицами на основании прямых договоров участия в долевом строительстве с первоначальным застройщиком и расторгнуты по со-

³¹ СПС КонсультантПлюс.

глашению с Инвестором. Два юридических лица оказались банкротами, а права на три объекта не вошли в их конкурсные массы по причине неоплаты первоначальному застройщику, но продолжали числиться за ними в ЕГРН (причем под запретом судебных приставов совершать регистрационные действия). Восемь объектов «принадлежали» одному действующему юридическому лицу, которое на претензии не реагировало. Пять объектов также принадлежали действующему юридическому лицу, которое считало, что претендует на обладание ими на основании имеющихся взаимосвязанных сделок уступки прав, поставки и взаимозачета с третьими лицами в качестве правоустанавливающих документов.

На юридических лиц по восьми и пяти объектам Инвестором были поданы иски о расторжении договоров участия и погашении записей о правах в ЕГРН. В удовлетворении исков было отказано на том основании, что прежде чем требовать расторгнуть договор и погасить запись, Инвестору надлежит стать стороной договора участия с ответчиками по индивидуальным договорам добровольно, с их согласия как кредиторов, т.е. не в судебном порядке (А 12-14589/2020, А 12-12274/2020, А 12-12281/2020)³². Решение основано на законе. Однако в свете текущих обстоятельств выглядело противоестественным и непредсказуемым сначала просить от данных юридических лиц заключить индивидуальный договор с их согласия, а затем в судебном порядке требовать его расторжения в связи с неоплатой аффилированному с ними первоначальному застройщику. Особенно нереалистичным выглядело такое решение по отношению к тем юридическим лицам «владельцам», которые уже были банкротами и исключены из Единого государственного реестра юридических лиц. Поэтому с точки зрения самой конструкции института перемены лиц в обязательстве судебная перспектива освобождения объектов долевого строительства от обременений в виде прав требований подставных юридических лиц оказывается совершенно неоправданной, даже бесполезной.

В спорах с юридическими лицами по смыслу Соглашений о намерениях и реализации инвестиционного проекта на Инвестора возлагалась обязанность заключить соглашения к договорам участия в долевом строительстве только с гражданами. Аналогичной обязанности в отношении юридических лиц не устанавливалось. Более того, по ст. 201.1 Закона № 127-ФЗ участник долевого строительства в рамках дела о банкротстве застройщика — это гражданин, являющийся участником строительства и имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодатель-

³² Available at: URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 17.01.2023)

ством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости³³. К примеру, в решении Арбитражного суда Волгоградской области от 24.12.2018 по делу №А 12-31031/2018 указывается: «Условия инвестиционного Соглашения предполагают исполнение обязательств инвестора по заключению дополнительных соглашений к договорам участия в долевом строительстве по ограниченному кругу лиц — с участником долевого строительства»³⁴. Иными словами, получается, что обманутых дольщиков — юридических лиц по российскому законодательству не существует.

Если бы первоначальный застройщик передал свои права и обязанности перед третьими лицами другому лицу по договору купли-продажи, то в таком случае произошла бы перемена лиц в обязательстве, охватывающая как переход прав кредитора к другому лицу, так и перевод долга. Попытки юридических лиц к обязыванию Инвестора через суд заключить с ними индивидуальное соглашение о передаче им объектов долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию также были обречены на провал, поскольку Инвестор ни по закону, ни по Соглашениям не брал на себя обязательств перед юридическими лицами.

Однако все это мало помогало в вопросе снятия обременений в виде зарегистрированных в ЕГРН прав требований юридических лиц и 16 объектов оказывались «заблокированными», в «подвешенном» состоянии, когда ими никто не может распорядиться — ни «владелец», ни Инвестор.

Однако в ситуации с обременениями существует иной правовой механизм прекращения прав требования, внесудебный. Пока процедура банкротства в отношении первоначального застройщика не завершена, там, где не произошло замены стороны на инвестора по индивидуальному соглашению, первоначальный застройщик-банкрот остается стороной договора участия в долевом строительстве в лице конкурсного управляющего. По договоренности инвестора с конкурсным управляющим, последний предоставляет доверенность на инвестора с правом прекращения записей о правах, ограничениях, обременениях в ЕГРН. Посредством правовых средств и процедуры, установленных п. 3 ст. 9 Закона № 214-ФЗ (односторонний отказ застройщика от исполнения договора в связи с неоплатой) и п. 6 ст. 201. 4 Закона № 127-ФЗ³⁵ (обязанность дольщиков представлять конкурсному управляющему документы, подтверждающие факт оплаты) права требования подлежат прекращению в ЕГРН. Согласно п. 4 ст. 96 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ (ред. 30.12.2021)

³³ СПС КонсультантПлюс.

³⁴ Available at: URL: <https://kad.arbitr.ru> (дата обращения: 17.01.2023)

³⁵ СПС КонсультантПлюс.

«Об исполнительном производстве»³⁶ в случае представления обычной копии решения арбитражного суда о банкротстве в Федеральную службу судебных приставов аресты и запреты по распоряжению имуществом прекращаются в ЕГРН по постановлению пристава-исполнителя. С помощью данных правовых средств были прекращены оставшиеся в ЕГРН обременения и не подтвержденные оплатой права требования третьих физических и юридических лиц в Проблемном объекте.

Заключение

Рынок долевого строительства жилья в России продемонстрировал частный случай фиаско, состояния, когда он утрачивает свою эффективность, а негативные последствия по своему характеру и степени оказываются разрушительными и не компенсированными. В такой момент рыночному механизму не обойтись без вмешательства государственных органов для выравнивания дисбалансов в экономике, восстановления и перезапуска системы отношений, перенастройки действующего регулирования. Анализ проблемы обманутых дольщиков показывает, что органы власти подошли к ее решению не линейно, а разработали сбалансированный комплекс неотложных полезных экономических, правовых, управленческих мер, достаточных для системного и методичного преодоления данного кризиса, его окончательного решения в ближайшем будущем. Изучение издержек и выгод в контексте исправления ситуации с обманутыми дольщиками очевидно указывает на успех органов власти (пусть и запоздалый).

Одним из базовых шагов в этом направлении стало наделение регионов правом предоставлять земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, по распоряжению высшего должностного лица региона юридическим лицам без торгов под масштабные и инвестиционные проекты строительства при условии соответствия критериям, определяемым региональным законом, одним из которых может быть завершение строительства одного и более проблемного объекта. Такое проявление децентрализации в земельных правоотношениях означает подталкивание к развитию и ускорению совместного регулирования частно-публичными структурами ситуации с проблемными объектами.

Другим важным нововведением стало уточнение и смягчение требований земельного законодательства к основаниям предоставления в аренду без торгов земельного участка, находящегося в государственной

³⁶ СПС Гарант.

или муниципальной собственности, под приобретенным объектом незавершенного строительства для его завершения. Прежняя редакция норм закона жестко ограничивала действия административных органов и приводила, в лучшем случае, к вынужденному заключению оспоримых договоров аренды земли и другим нарушениям ради благих целей передачи проблемного объекта новому застройщику, в худшем — к тупику.

Данные решения были основополагающими, а правовые механизмы их реализации уже ожидали использования на законодательном уровне. Одним из таких правовых механизмов оказывается устройство института перемены лица в обязательстве в ГК, предполагающем «закольцовывание» интересантов процесса, которые не смогут ни выйти из «юридического круга», ни войти в него кроме как по обоюдному согласию, связав себя договором.

Соглашение о намерении, Дополнительное (трехстороннее между «Предбанкротом», «Инвестором» и «Обманутым дольщиком») соглашение к индивидуальному договору участия в долевом строительстве, Соглашение о реализации квалифицируются как единый смешанный консенсуальный правовой механизм, суть которого заключается в реализации и обеспечении частного правопреемства в переводе долга, уступки прав требований, возложении обязанности на органы власти предоставления итоговой преференции инвестору.

Что касается непреднамеренных последствий вступления в права на проблемный объект в виде мнимых прав третьих лиц на объекты долевого строительства, находящиеся в нем, то судебная перспектива прекращения таких прав, освобождения от них является бесполезной. Суть судебной практики заключается в отказе обеим сторонам в их требованиях. Когда иск о расторжении договора участия инициирует инвестор (должник), ему отказывают потому, что сначала надо стать стороной расторгаемого договора с согласия участника (кредитора), а потом требовать его расторжения в связи с неоплатой. Иск о понуждении к заключению индивидуального договора вправе подать физическое лицо, считающее себя относящимся к категории обманутых дольщиков, но не являющееся таковым. Подобная ситуация наблюдается, если приобретатель–физическое лицо рассчиталось с цедентом по договору уступки права требования, когда сам цедент не оплатил цену договора долевого участия первоначальному застройщику. Получается, что приобретатель таких прав — не застройщик, а цедент. Если же истец–юридическое лицо, ему будет отказано, поскольку обманутых дольщиков–юридических лиц по федеральному законодательству не существует, и обязательства перед таковыми у инвестора не возникают при рассмотренном механизме вступления в права на проблемный объект. Более действенен,

хоть и не лишен сложностей, внесудебный правовой механизм прекращения притязаний и обременений, предложенный действующим законодательством России.

Заслуживает одобрения и поддержки, что наше правительство избрало не административно-командную, а горизонтальную гетерорхичную конфигурацию распределения полномочий между ответственными органами власти и управления, дав обществу возможность инициативы и свободного действия в выстроенной «архитектуре выбора». Очевидно, что данная стратегия комплексного регулятивного патернализма находится в фарватере прогрессивных подходов умного регулирования, подтверждением чего стали впечатляющее продвижение в исправлении ситуации с пострадавшими участниками долевого строительства.



Список источников

1. Блещик А.В. К вопросу о воспроизведении норм федерального законодательства в законодательстве субъектов Российской Федерации // Российское право: образование, практика, наука. 2015. № 4. С. 86–90.
2. Горбунова Е.Н. Правовое регулирование прав участников долевого строительства: дис.... к. ю. н. М., 2014. 201 с.
3. Гребенюк О.Б. Восстановление жилищных прав обманутых дольщиков как приоритетное направление деятельности российской прокуратуры // Актуальные проблемы российского права. 2012. № 4. С. 138–150.
4. Давыдова М.Л. «Умное регулирование» как основа совершенствования современного правотворчества // Журнал российского права. 2020. № 11. С. 14–29.
5. Колядин К.С. Перспективы развития института участия в долевом строительстве // Современное право. 2012. № 10. С. 66–69.
6. Кондратьев И.В. Доверяй, но проверяй: проблемы инвестирования денежных средств граждан в строительство многоквартирных домов // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 2. С. 89–94.
7. Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан — участников строительства. М.: Статут, 2015. 208 с.
8. Кульков А.А., Якупова А.А. Анализ изменений законодательства о долевом строительстве и его влияние на рынок жилой недвижимости // Экономика, предпринимательство и право. 2020. Том 10. № 11. С. 2681–2700.
9. Куракова О.А., Майоров М.В. Проблемы долевого строительства и альтернативные способы финансирования возведения жилой недвижимости // Экономика и предпринимательство. 2018. № 4. С. 1032–1035.
10. Лашманов О.И. Проблемы законодательного регулирования участия в долевом строительстве: реальность и перспективы // Вестник Марийского государственного университета. Серия «Исторические науки. Юридические науки». 2017. № 3. С. 84–87.
11. Слеженков В.В. От «меньшего регулирования» к «умному регулированию»: основные аспекты концептуальной трансформации // Закон и право. 2023. № 1. С. 85–93.

12. Топал Е.Г. Господдержка обманутых дольщиков. Санация, взаимодействие с сюрвейером — механизмы реализации имущественных прав обманутых дольщиков // Имущественные отношения в РФ. 2017. № 12. С. 36–50.
13. Третьякова Е.С. Воспроизведение (дублирование) в нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации норм Конституции РФ и Федеральных законов // Современное право. 2009. № 11. С. 30–33.
14. Усенков И.А. Национальное мягкое право как правовой феномен и инструмент повышения стабильности законодательства // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2022. Т. 15. № 1. С. 28–58.
15. Федорцова Р.П. Проблемы правового регулирования смены застройщика при долевом строительстве // Нотариус. 2013. № 5. С. 30–33.
16. Хамов А.Ю. Правовая защита участников отношений долевого строительства: дис. ... к. ю. н. М., 2019. 224 с.
17. Цуканова Е.Ю., Бондаренко А.В. Участие в долевом строительстве и членство в жилищных кооперативах как способы реализации права на жилище // Право и практика. 2018. № 2. С. 126–132.



References

1. Bleschik A.V. (2015) Reproducing norms of federal legislation in the legislation of the constituent entities of Russia. *Rossiyskoye pravo: obrazovaniye, praktika, nauka*=Russian law: education, practice, science, no. 4, pp. 86–90 (in Russ.)
2. Davydova M.L. (2020) “Smart regulation” as a basis for improving modern lawmaking. *Zhurnal rossiyskogo prava*=Journal of Russian Law, no. 11, pp. 14–29 (in Russ.) DOI: 10.12737/jrl.2020.130
3. Fedortsova R.P. (2013) Legal regulation of the change of the developer in shared construction. *Notarius*=Notary, no. 5, pp. 30–33 (in Russ.)
4. Gorbunova E.N. (2014) Legal regulation of the rights of participants in shared construction. Candidate of Juridical Sciences Thesis. Moscow, 201 p. (in Russ.)
5. Grebenyuk O.B. (2012) Restoration of housing rights of defrauded equity holders as a priority for the Russian prosecutor’s office. *Aktual’nyye problemy rossiyskogo prava*=Actual Issues of Russian Law, no. 4, pp. 138–150 (in Russ.)
6. Khamov A. Yu. (2019) *Legal protection of participants in equity construction relations*. Candidate of Juridical Sciences Thesis. Moscow, 224 p. (in Russ.)
7. Kolyadin K.S. (2012) Prospects for the development of the institution of participation in shared construction. *Sovremennoye pravo*=Modern Law, no. 10, pp. 66–69 (in Russ.)
8. Kondratiev I.V. (2016) Trust, but verify: the problems of investing citizens’ money in the construction of apartment buildings. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika*=Laws of Russia: experience, analysis, practice, no 2, pp. 89–94 (in Russ.)
9. Kulkov A.A., Yakupova A.A. (2020) Analysis of changes in the legislation on shared construction and its impact on the residential real estate market. *Ekonomika, predprinimatel’stvo i pravo*=Economics, Entrepreneurship and Law, vol. 10, no. 11, pp. 2681–2700 (in Russ.)
10. Kurakova O.A., Maiorov M.V. (2018) Shared construction and alternative methods of financing the construction of residential real estate. *Ekonomika i predprinimatel’stvo*=Economics and Entrepreneurship, no. 4, pp. 1032–1035 (in Russ.)

11. Kuznetsov A.P. (2015) Developer bankruptcy: theory and practice of protecting rights of citizens participating in construction. Moscow: Statut, 208 p. (in Russ.)
12. Lashmanov O.I. (2017) Legislative regulation of participation in shared construction: reality and prospects. *Vestnik Mariyskogo gosudarstvennogo universiteta. Istoricheskiye nauki. Yuridicheskiye nauki*=Bulletin of the Mari State University. Historical Sciences. Legal Sciences, vol. 3, no. 3, pp. 84–87 (in Russ.)
13. Slezhenkov V.V. (2023) From “less regulation” to “smart regulation”: the main aspects of the conceptual transformation. *Zakon i pravo*=Legislation and Law, no. 1, pp. 85–93 (In Russ.)
14. Tretyakova E.S. (2009) Reproduction (duplication) in the normative acts of the constituent entities of the Russian Federation of the norms of the Constitution of Russia and federal laws. *Sovremennoye pravo*=Modern law, no. 11, pp. 30–33 (in Russ.)
15. Topal E.G. (2017) State support for deceived shareholders. Reorganization, interaction with a surveyor as mechanisms for realizing property rights of defrauded equity holders. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii*=Property Relations in the Russian Federation, no. 12, pp. 36–50 (in Russ.)
16. Tsukanova E.Yu., Bondarenko A.V. (2018) Participation in shared construction and membership in housing cooperatives as ways to exercise the right to housing. *Pravo i praktika*=Law and Practice, no. 2, pp. 126–132 (in Russ.)
17. Usenkov I.A. (2022) National soft Law as a legal phenomenon and a tool for improving stability of legislation. *Law. Journal of the Higher School of Economics*, vol. 15, no. 1, pp. 28–58 (in Russ.) DOI:10.17323/2072-8166.2022.1.28.58

Информация об авторе:

Д.В. Зыков — кандидат юридических наук, доцент.

Information about the author:

D.V. Zykov — Candidate of Sciences (Law), Associate Professor.

Статья поступила в редакцию 25.01.2023; одобрена после рецензирования 26.04.2023; принята к публикации 04.10.2023.

The article was submitted to editorial office 25.01.2023; approved after reviewing 26.04.2023; accepted for publication 04.10.2023.