

А. П. КУЗНЕЦОВ

БАНКРОТСТВО ЗАСТРОЙЩИКА

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ЗАЩИТЫ
УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

МОНОГРАФИЯ

Издание второе,
переработанное и дополненное



Электронные версии книг на сайте
www.prospekt.org



• ПРОСПЕКТ •

Москва
2017

УДК 347.152
ББК 67.404.06
К89

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Кузнецов А. П.

К89 Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав участников строительства : монография. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Проспект, 2017. — 112 с.

ISBN 978-5-392-25320-3

Книга посвящена актуальной проблеме банкротства компаний, занимающихся строительством жилых домов. Во втором издании обновлена правовая база исследуемых понятий, детализирован подход к рассмотрению особенностей правового положения граждан, вложивших денежные средства в долевое строительство и невольно ставших потенциальными участниками банкротного дела. Автором раскрывается порядок рассмотрения судами дел о банкротстве застройщика, дается подробный анализ норм § 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Особое внимание уделено правоприменительной практике в арбитражных судах Российской Федерации.

Главное преимущество книги — изложение в доступной форме информации о способах защиты прав граждан — участников строительства, видах заявляемых требований и вариантах их погашения. Предложенный материал содержит практические рекомендации опытных юристов по правилам участия в судебных делах о банкротстве застройщика.

Законодательство приведено по состоянию на июнь 2017 г.

Книга будет полезна в первую очередь гражданам, пострадавшим от мошеннических либо некавалифицированных действий руководства застройщиков при строительстве жилых домов, повлекших несостоятельность организации. Материал может представлять практический интерес для судей арбитражных судов, арбитражных управляющих, преподавателей юридических вузов, юристов, осуществляющих защиту прав обманутых дольщиков, а также для всех граждан, интересующихся вопросами банкротства застройщиков.

УДК 347.152
ББК 67.404.06

Изображение на обложке Franck Boston /Shutterstock.com

Научное издание

Кузнецов Алексей Петрович

**БАНКРОТСТВО ЗАСТРОЙЩИКА:
ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ЗАЩИТЫ
УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Монография

Подписано в печать 16.06.2017. Формат 60×90¹/₁₆.

Печать цифровая. Печ. л. 7,0. Тираж 1000 (1-й завод 200) экз. Заказ №

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

© Кузнецов А. П., 2015

© Кузнецов А. П., 2017, с изменениями

© Оформление. ООО «Проспект», 2017

ISBN 978-5-392-25320-3

ОГЛАВЛЕНИЕ

Отзывы.....	3
Об авторе.....	5
Предисловие.....	6
Введение.....	7
Глава 1. БАНКРОТСТВО ЗАСТРОЙЩИКА КАК ОСОБАЯ КАТЕГОРИЯ СУДЕБНЫХ ДЕЛ.....	9
1.1. Возникновение арбитражных дел о банкротстве застройщиков как особой категории должников.....	9
1.2. Банкротство застройщиков в зарубежных странах	19
Глава 2. ЛИЦА, УЧАСТВУЮЩИЕ В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА	23
2.1. Застройщик как особая категория должников.....	23
2.2. Участники строительства как приоритетная категория кредиторов.....	27
2.3. Арбитражный управляющий как основное лицо в деле о банкротстве застройщика.....	30
2.4. Иные лица, участвующие в процедуре банкротства застройщика	32
Глава 3. ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА	34
3.1. Подведомственность и подсудность	34
3.2. Порядок введения процедуры банкротства застройщика	36
3.3. Обеспечительные меры в деле о банкротстве застройщика	38
3.4. Общий порядок предъявления и установления требований к застройщику участниками строительства и прочими кредиторами.....	38
3.5. Особенности формирования реестра требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика.....	43
3.6. Очередность удовлетворения требований зарегистрированных кредиторов	45

3.7. Особенности проведения общего собрания кредиторов должника, его компетенция	45
3.8. Собрание участников строительства, его компетенция.....	48
3.9. Особенности оспаривания сделок застройщика.....	49
3.10. Особенности заключения мирового соглашения в рамках дела о банкротстве застройщика	52

Глава 4. ТРЕБОВАНИЯ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В РАМКАХ ДЕЛА О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА.....55

4.1. Особенности предъявления требований участниками строительства к застройщику и их рассмотрение судом	55
4.2. Требование о включении в реестр требований о передаче жилых помещений	56
4.3. Требование о включении в реестр денежных требований	60
4.4. Включение в реестр требований кредиторов требований участников строительства в случае невозможности передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений	61
4.5. Возможность перехода участников строительства из одного реестра в другой.....	62

Глава 5. РАССМОТРЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Основные виды требований в отношении недвижимого имущества в рамках дела о банкротстве застройщика.....	65
5.2. Требования кредиторов в отношении нежилых помещений	66
5.3. Способы признания права собственности на квартиру в банкротном деле	68

Глава 6. СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА.....72

6.1. Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства	72
6.2. Погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений	77
6.3. Привлечение нового застройщика	79
6.4. Финансирование завершения строительства третьим лицом	82

6.5. Погашение необходимых платежей в целях обеспечения возможности передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений	84
6.6. Погашение требований граждан — участников строительства по денежным обязательствам в случае реализации предмета залога в деле о банкротстве застройщика.....	85

Глава 7. АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПРАВ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА.....	88
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

7.1. Способы защиты и восстановления прав дольщиков по Приказу Минрегиона России № 403	88
7.2. Способы защиты и восстановления прав дольщиков по Приказу Минстроя России № 560/пр	94
7.3. Иные альтернативные способы защиты прав обманутых дольщиков.....	97

Глава 8. ЗНАЧИМАЯ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПРИ ЗАЩИТЕ ПРАВ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА.....	99
--------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

Заключение	104
-------------------------	------------

Список литературы.....	105
Нормативные акты и судебная практика.....	105
Литература	107
Электронные ресурсы.....	108