

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Термин "застройщик" встречается в различных нормативных правовых актах, в научных работах и юридической периодике. В данной статье определим понятие застройщика, а также его правовой статус и нюансы деятельности отдельных видов застройщиков.

Понятие и правовой статус застройщика

Нормативные правовые акты содержат несколько понятий "застройщик". Так, например, одним из основных документов в области строительства является ГрК РФ. В п. 16 ст. 1 ГрК РФ дано основное понятие застройщика - это физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством РФ, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со ст. 13.3 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

В ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" найдем такое понятие: заказчик (застройщик) - гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее - строительство) архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство, - обязан иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием.

И третье понятие дает Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон об участии в долевом строительстве), который в п. 1 ст. 2 определяет застройщика как хозяйственное общество:

которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), пп. 15 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

наименование которого содержит слова "специализированный застройщик".

Под застройщиком также понимается некоммерческая организация, созданная в соответствии с Законом РФ от 15.04.1993 N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации", или публично-правовая компания, указанная в ч. 1 ст. 23.2 Закона об участии в долевом строительстве, а также указанный в п. 3 ч. 4 ст. 1 Закона об участии в долевом строительстве Фонд субъекта РФ,

юридическое лицо, созданное Российской Федерацией или субъектом РФ и обеспечивающее в соответствии с ГрК РФ реализацию решения о комплексном развитии территории.

Фонд субъекта РФ создается в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства, для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, в том числе для завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; особенности правового положения Фонда субъекта РФ регулируются ст. ст. 21.1, 21.2 и 21.3 Федерального закона об участии в долевом строительстве.

Как видим, наиболее широкое понятие застройщика дается в ГрК РФ, а наиболее узкое, с указанием специфических черт и требований - в Федеральном законе об участии в долевом строительстве.

Процесс строительства зачастую является сложным не только в плане возведения объекта, но и в юридическом оформлении правоотношений сторон с различными функциями. Ключевой фигурой здесь является инвестор, на чьи финансовые средства осуществляется строительство. Понятие инвестора дается в п. 2 ст. 4 Федерального закона от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (далее - Федеральный закон об инвестиционной деятельности). В общем смысле это лицо, осуществляющее капитальные вложения.

Руководство инвестиционным проектом осуществляют заказчики. Их понятие дано в п. 3 ст. 4 Федерального закона об инвестиционной деятельности, это уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. При этом они не вмешиваются в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними. Однако на практике часто застройщик берет на себя функции заказчика строительства или инвестора. Тогда при совмещении обязанностей такого участника строительства называют заказчиком-застройщиком или инвестором-застройщиком.

Понятие, правовой статус и порядок деятельности заказчика-застройщика

Понятие "заказчик-застройщик" содержалось в п. 1.1 Положения о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре, утв. Постановлением Госстроя СССР от 02.02.1988 N 16 (далее - Положение о заказчике-застройщике) (не применяется с 25.06.2020 (п. 2 Постановления Правительства РФ от 13.06.2020 N 857, п. 245 Приложения N 2 к данному Постановлению)). Это единые заказчики в городах, на территории автономных республик, краев и областей по строительству жилых домов, объектов социально-культурной сферы и коммунального хозяйства в лице управлений (отделов) капитального строительства Советов Министров автономных республик, исполкомов Советов народных депутатов, предприятий или организаций и дирекции (объединенные дирекции) строящихся предприятий. Согласно п. 1.2 указанного Положения о заказчике-застройщике это всегда юридические лица, которые распоряжаются денежными средствами, выделяемыми на финансирование капитальных вложений, и всеми материальными ценностями, учитываемыми на балансе капитального строительства. Иными словами, заказчик-застройщик является организатором строительства.

С 01.01.2013 в ГрК РФ появилось иное понятие организатора строительства - "технический заказчик". В соответствии с п. 22 ст. 1 ГрК РФ это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

В настоящее время применяется современное понятие организатора строительного процесса, данное в п. 22 ст. 1 ГрК РФ. По своей сути эти два понятия являются идентичными. Свои функции заказчик-застройщик осуществляет на основании договора.

Функции и обязанности заказчика-застройщика

В разд. 3 Положения о заказчике-застройщике содержалось описание возможных функций заказчика-застройщика в различных областях. В рамках обеспечения реализации проекта на строительство к функциям заказчика-застройщика может относиться:

- подготовка совместно с проектно-изыскательскими организациями задания на разработку проектно-сметной документации, ее согласование в установленном порядке, организация в установленном порядке согласования, утверждения проектно-сметной документации;

- определение и согласование с подрядчиком (подрядчиками) при участии проектной и субподрядных организаций договорных цен на строительство;

- заключение договоров подряда;

- учет и контроль расходования сметного лимита по соответствующей структуре капитальных вложений, а также достоверности бухгалтерского учета;

- оплата работ на основании подписанных им документов об объеме и стоимости выполненных работ, а также производство окончательных расчетов по законченным строительством объектам;

- осуществление технического надзора за строительством.

Конкретный перечень всех функциональных обязанностей, которые возлагаются на заказчика-застройщика, определяется договором между инвестором и заказчиком-застройщиком, в котором учитываются все особенности конкретного строительного объекта, состав лиц при строительстве конкретного объекта.

Понятие, правовой статус и порядок деятельности инвестора-застройщика

Инвесторами являются лица, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование (п. 3 ст. 2 Закона РСФСР от 26.06.1991 N 1488-1 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", действующего в части, не противоречащей Федеральному закону об инвестиционной деятельности). Основная цель инвестора - получение прибыли от инвестиционной деятельности.

Иногда в сфере строительства в одном участнике совмещаются функции и застройщика, и инвестора. Тогда такой субъект строительства будет именоваться инвестором-застройщиком. Хотя определения такого понятия в законодательстве нет.

Поскольку при совмещении функционала инвестор-застройщик будет являться центральной фигурой в правоотношениях по строительству объекта, то именно он будет заключать договоры с подрядными организациями и принимать готовый объект после окончания строительства. Конкретный же объем его полномочий, задач, а также порядок деятельности инвестора-застройщика указывается в договорах, заключаемых между участниками строительства конкретного объекта.

Страхование гражданской ответственности застройщика

Достаточно большая категория застройщиков - застройщики многоквартирных жилых домов, для строительства которых привлекаются денежные средства участников долевого строительства. Возникновение и массовость движения "обманутых дольщиков" привели к тому, что на уровне законодательства нужно было отрегулировать взаимоотношения и деятельность застройщиков жилых многоквартирных домов, защитив при этом участников долевого строительства.

С 2012 по 2017 г. в Законе об участии в долевом строительстве действовала ст. 15.2 об обязательном страховании гражданской ответственности застройщика. В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития

территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" данная статья признана утратившей силу, а страхование гражданской ответственности осуществлялось в соответствии с п. п. 26 - 49 ст. 25 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ, которые также признаны утратившими силу Федеральным законом от 27.06.2019 N 153-ФЗ.

Статьей 3 Федерального закона от 27.06.2019 N 153-ФЗ регулируются переходные моменты, в том числе по вопросам страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве и договора поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

В частности, договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве либо договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве досрочно прекращаются со дня вступления в силу Федерального закона от 27.06.2019 N 153-ФЗ, за некоторыми исключениями, а оставшиеся часть полученной страховой премии по договору страхования или часть полученной платы по договору поручительства страховщик (банк) должны передать публично-правовой компании "Фонд развития территорий" (п. 2 ст. 3 Федерального закона от 27.06.2019 N 153-ФЗ).

С момента перечисления оставшихся частей полученной страховой премии по договору страхования или полученной платы по договору поручительства застройщик считается исполнившим обязательство по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, определенный Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (п. 5 ст. 3 Федерального закона от 27.06.2019 N 153-ФЗ).

В случае когда страховщик (банк) вернул в порядке, предусмотренном договором страхования (договором поручительства) и (или) законодательством РФ, застройщику часть полученной страховой премии по договору страхования (часть полученной платы по договору поручительства) пропорционально времени, в течение которого действовало страхование (поручительство), застройщик обязан перечислить денежные средства, полученные от страховщика (банка), в Фонд развития территорий в срок, указанный в ч. 7 ст. 3 Федерального закона от 27.06.2019 N 153-ФЗ (п. 6 ст. 3 Федерального закона от 27.06.2019 N 153-ФЗ).

В ст. 3 Федерального закона от 27.06.2019 N 153-ФЗ определены содержание и порядок направления актов сверки договоров страхования (договоров поручительства), порядок разрешения разногласий между застройщиком и страхователем (банком), ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение страховщиком (банком) и застройщиком своих обязанностей, связанных со страхованием, особенности уведомления и выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, которые предусматривают передачу жилых помещений и исполнение обязательств застройщика по которым обеспечивалось досрочно прекращенными договорами страхования (договорами поручительства) и др.

Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ установлены требования к публично-правовой компании "Фонд развития территорий" (далее - Фонд). Фонд создается для того, чтобы его средства направлять на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, или на финансирование мероприятий по завершении строительства объектов незавершенного строительства. Условия создания, порядок деятельности и управления Фондом, процедуры формирования и расходования средств Фонда, а также иные вопросы функционирования Фонда предусмотрены ст. ст. 1 - 13.3 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ.

Застройщик на основании ст. 15.6 Закона об участии в долевом строительстве вправе застраховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по ДДУ, что выступает дополнительным механизмом обеспечения застройщиком исполнения своих обязательств по ДДУ. Заключение такого договора страхования гражданской ответственности застройщика является правом, а не обязанностью застройщика, и не освобождает его от уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд (Информационное письмо Банка России от 30.01.2019 N ИН-015-53/7 "Об обеспечении исполнения обязательств застройщика").

Страхование осуществляется путем заключения между страховой компанией и застройщиком договора страхования, по условиям которого объектом страхования являются имущественные интересы застройщика, связанные с риском наступления его ответственности перед конкретным участником строительства, в связи с исполнением своих обязательств по передаче жилого помещения (Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2019 N 09АП-12077/2019 по делу N А40-276342/2018, Апелляционное определение Московского городского суда от 02.08.2019 по делу N 33-32670/2019).

Ответственность застройщика

Ответственность застройщика может быть предусмотрена как договором (в договоре подряда, например), так и законом.

Общие нормы об ответственности застройщика или технического заказчика при строительстве объекта содержатся в ст. 60 ГрК РФ. Так, п. 3 ст. 60 ГрК РФ предусмотрено, что в случае причинения вреда вследствие разрушения, повреждения объекта незавершенного строительства, нарушения требований безопасности при строительстве такого объекта, требований безопасности при сносе такого объекта возмещение вреда и выплата компенсации сверх возмещения вреда осуществляются застройщиком, если застройщик или технический заказчик не докажет, что указанные разрушение, повреждение, нарушение возникли вследствие умысла потерпевшего, действий третьих лиц или непреодолимой силы.

Ответственность застройщика многоквартирного жилого дома предусмотрена Законом об участии в долевом строительстве:

1. Неустойка. Уплачивается при нарушении застройщиком сроков передачи жилого помещения (ч. 2 ст. 6). Законная неустойка установлена в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, причем если участником долевого строительства является гражданин, указанная неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере. Неустойка может быть также предусмотрена договором долевого участия, тогда она будет именоваться договорной. Договорная неустойка не может уменьшать законную.

2. Возмещение убытков (ст. 10). Застройщик обязан возместить участнику долевого строительства убытки сверх неустойки в случае ненадлежащего исполнения своих обязательств по договору. При доказанности необходимости аренды жилья для личных нужд участника строительства в связи с нарушением застройщиком срока передачи жилого помещения судом может быть удовлетворено требование о взыскании расходов на аренду жилого помещения (Апелляционное определение Иркутского областного суда от 21.08.2019 по делу N 33-7150/2019, Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 02.03.2020 по делу N 88-4108/2020).

3. Расторжение договора по инициативе участника долевого строительства в определенных случаях согласно ст. 9.

На основании иных законодательных актов застройщик может быть привлечен к дополнительным мерам ответственности:

1) возмещение морального вреда на основании ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", если участником долевого строительства является физическое лицо;

2) возмещение судебных расходов на основании ст. 98 ГПК РФ и ст. 110 АПК РФ.

Гражданско-правовая ответственность застройщика, не подпадающего под нормы Федерального закона об участии в долевом строительстве, наступает, например, по ст. 330 ГК РФ (неустойка), ст. 15 ГК РФ (возмещение убытков).

Застройщик может быть привлечен также к административной ответственности (ст. ст. 9.4, 14.7, 14.8, 14.28, ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ). И как крайняя мера, применяемая в отношении застройщиков, - привлечение к уголовной ответственности по ст. 200.3 УК РФ.

Банкротство застройщика

Любое юридическое лицо, занимающееся строительством, подвергается риску неспособности

исполнять свои обязательства перед кредиторами. Все общие процедуры банкротства регулируются Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве).

Однако в отношении застройщиков, привлекающих денежные средства и (или) имущество участников строительства, в Законе о банкротстве предусмотрен ряд специальных норм - параграф 7 "Банкротство застройщиков".

Особенности банкротства застройщика

1. Должником-застройщиком по смыслу Закона о банкротстве будет являться юридическое лицо (независимо от организационно-правовой формы), привлекающее денежные средства или имущество участников строительства для строительства многоквартирного жилого дома в случае невозможности завершить строительство и передать участникам строительства жилые помещения.

Несмотря на то, что п. 2 ст. 201.1 Закона о банкротстве предусмотрена возможность признания застройщиком лица, не обладающего правами на земельный участок и объект строительства, указанное регулирование не исключает признания застройщиком и того лица, которое является правообладателем названных объектов, но денежные средства напрямую не привлекает.

При обратном толковании механизмы, закрепленные § 7 гл. IX Закона о банкротстве, являлись бы неэффективными и не обеспечивали бы достижение цели банкротства застройщика.

Например, в тех случаях, когда единственным застройщиком в отношении одного объекта строительства признавалось бы лицо, исключительно привлекающее денежные средства и не имеющее прав на земельный участок или данный объект строительства, следовало бы прийти к выводу о невозможности применения положений ст. ст. 201.10 и 201.11 Закона о банкротстве (передача принадлежащих банкроту объекта незавершенного строительства или жилых помещений), закрепляющих ключевые институты защиты прав кредиторов несостоятельного застройщика.

Поэтому законодатель, во избежание толкования норм упомянутого параграфа в противоречии с целями правового регулирования, предоставил судам возможность признавать сделки, заключенные участниками строительства с застройщиком и (или) с действовавшими в его интересах третьими лицами, притворными (п. 5 ст. 201.1 Закона о банкротстве), что в конечном счете позволяет верно квалифицировать состав и статус вовлеченных в процесс несостоятельности застройщика лиц (Определение Верховного Суда РФ от 22.08.2016 N 304-ЭС16-4218 по делу N А46-13473/2014).

Виды сделок, на основании которых арбитражный суд вправе признать наличие у участника долевого строительства права требования о передаче жилого помещения, требования о передаче машино-места и нежилого помещения, перечислены в п. 6 ст. 201.1 Закона о банкротстве.

2. Законодатель предусмотрел для участников строительства возможность альтернативы. Они могут либо заявить требование о передаче квартиры в натуре (пп. 3 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве), а также требование о передаче машино-места и нежилого помещения (площадью до семи квадратных метров) - только для участников строительства - физических лиц (пп. 3.1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве), либо предъявить застройщику или конкурсному управляющему денежные требования (пп. 4 п. 1 ст. 201.1, ст. 201.5 Закона о банкротстве):

- о возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, на основании которого заявитель требования стал участником долевого строительства;

- о возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика по договору, на основании которого заявитель требования стал участником долевого строительства;

- о возврате денежных средств, уплаченных участником долевого строительства по договору, на основании которого заявитель требования стал участником долевого строительства, а равно стоимости имущества, переданного участником долевого строительства застройщику по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным или незаключенным.

Особенности процедуры банкротства застройщика

Арбитражный суд, принимая к рассмотрению дело о банкротстве застройщика, открывает конкурсное производство. Процедуры наблюдения и финансового оздоровления в данном случае не применяются (п. 2.7 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

Для учета разных требований в общем реестре требований кредиторов, сформированном конкурсным управляющим в рамках дела о банкротстве, выделяется реестр требований участников строительства (п. 3 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

Заявителем требования к застройщику может выступать Фонд (пп. 2.1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

Пункты 2.3-1 и 2.3-2 ст. 201.1 Закона о банкротстве предусматривают обязанность арбитражного управляющего (в том числе конкурсного управляющего) по направлению в Фонд бухгалтерской (финансовой) отчетности должника, по обеспечению возможности ознакомления с иными документами застройщика в определенном порядке, а также ответственность за неисполнение указанной обязанности.

Обеспечение прав участников долевого строительства

Денежные требования участников строительства погашаются в составе третьей очереди, при этом последними оплачиваются требования о возмещении убытков (ст. 201.9 Закона о банкротстве).

Для обеспечения требований участников долевого строительства арбитражный суд налагает запреты на заключение договора аренды земельного участка с другим лицом, помимо застройщика, на государственную регистрацию такого договора аренды, на иное распоряжение арендодателем данным земельным участком (до даты завершения конкурсного производства) (ст. 201.3 Закона о банкротстве).

Если конкурсный управляющий принимает решение о завершении строительства объекта незавершенного строительства, а также объектов инфраструктуры и объектов инженерно-технологического присоединения, указанных в п. 1 ст. 201.15-2-1 Закона о банкротстве, для его финансирования от имени застройщика открывается специальный банковский счет, на который зачисляются средства, предоставленные Фондом или полученные от третьих лиц в качестве целевого займа (ст. 201.8-2 Закона о банкротстве).

В целях завершения строительства законодатель предусмотрел возможность передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному по решению собрания участников долевого строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу. В указанном случае погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу возможно, если такие участники строительства отказались от получения возмещения в соответствии с п. 14 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве. Права застройщика передаются по решению арбитражного суда в качестве отступного по требованиям участников строительства о передаче жилых помещений, требованиям о передаче машино-мест и нежилых помещений и денежным требованиям, при этом согласие арендодателя земельного участка не требуется (ст. 201.10 Закона о банкротстве).

Если после завершения строительства жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений окажется недостаточно для удовлетворения требований участников строительства, включенных в соответствующий раздел реестра требований кредиторов, передача объекта незавершенного строительства может производиться только при условии отказа части участников строительства от требований о передаче им жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений. В этом случае требования отказавшихся участников строительства трансформируются в денежные требования и погашаются в составе требований кредиторов третьей и четвертой очереди (п. 7 ст. 201.10 Закона о банкротстве).

Для обеспечения более эффективной защиты прав участников долевого строительства арбитражный суд по ходатайству лица, участвующего в деле, может передать дело о банкротстве застройщика на рассмотрение арбитражного суда по месту нахождения объекта строительства или земельного участка либо по месту жительства или месту нахождения большинства участников строительства (п. 4 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

Таким образом, действующее законодательство предусматривает специальные нормы и

особенности прохождения процедур банкротства в отношении застройщиков, чья деятельность регулируется Законом об участии в долевом строительстве. В отношении иных застройщиков применяются общие нормы законодательства о банкротстве.
