

*Е. И. Пивцаев*

## РАЗВИТИЕ ПОНЯТИЯ И ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКА В СИСТЕМЕ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Данная статья описывает историю возникновения и развития понятия «застройщик» в системе гражданского законодательства Российской Федерации; в статье рассказывается о различиях правового положения лиц, имеющих статус застройщика, в зависимости от правоотношений, в которых они участвуют; указываются нормативные правовые акты, регулирующие данное понятие и описывающие правовое положение застройщика.

*Ключевые слова:* застройщик, строительство, Градостроительный кодекс РФ, законодательство о банкротстве, реконструкция, проектно-изыскательские работы, капитальное строительство.

*E. I. Pivtsaev*

### DEVELOPMENT OF THE NOTION AND LEGAL STATUS OF A DEVELOPER IN THE CIVIL LAW SYSTEM OF THE RUSSIAN FEDERATION

The article describes the history of emergence and development of the notion “developer” in the Russian civil law system. It describes the differences of legal statuses of developers depending on legal relations in which they participate. The author points out the legal acts regulating this notion and describing the legal status of the developer.

*Keywords:* developer, construction, Town Planning Code of the Russian Federation, bankruptcy legislation, reconstruction, design and survey work, major construction work.

В зависимости от сферы правового регулирования действующее гражданское законодательство РФ содержит различные определения понятия «застройщик». При этом законодатель наделяет данное понятие разнообразными правовыми признаками, имеющими ключевое значение для тех или иных регулируемых отношений.

Впервые понятие «застройщик» в российском законодательстве появилось в Законе РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»<sup>1</sup> (далее — Закон № 4218-1): застройщик — физическое или юридическое лицо, которое организует строительство, реконструкцию и ремонт жилых домов (с комплексом инженерной и социальной инфраструктуры или без него), в том числе для собственного проживания, предоставления в наем, аренду либо для продажи (ст. 1 Закона).

В результате анализа ст. 1 Закона № 4218-1 можно сделать вывод о том, что при нормативном закреплении данного понятия законодатель ограничился квалификацией застройщика через описание рода деятельности, осуществляемой им (организация строительства, реконструкции и ремонта жилых домов), и целей этой

---

*Пивцаев Евгений Игоревич* — аспирант, Санкт-Петербургский государственный университет, Российская Федерация, 199034, Санкт-Петербург, Университетская наб., 7–9; epivcaev@gmail.com

*Pivtsaev Evgeniy Igorevich* — postgraduate student, St. Petersburg State University, 7–9, Universitetskaya nab., St. Petersburg, 199034, Russian Federation; epivcaev@gmail.com

<sup>1</sup> Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 3. Ст. 99. — Утратил силу с 1 марта 2005 г. в связи с принятием Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» (СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15).

деятельности (собственное проживание в жилом доме, предоставление его в наем, аренду или для продажи). Фактически законодатель признавал застройщика в качестве субъекта профессиональной строительной деятельности, который непосредственно занимается строительством. При этом законодатель не ограничивал субъектный состав лиц, которые могли приобретать статус застройщика, указав, что под это понятие могут подпадать любые физические и юридические лица. Таким образом, несмотря на то что целью деятельности застройщика могло быть предоставление вновь построенного жилого дома в наем, аренду или для продажи, что подразумевает под собой получение прибыли, в то же время Закон не требовал от застройщика являться субъектом предпринимательской деятельности.

Кроме того, в приведенном определении не указывается на необходимость наличия у лица, квалифицируемого в качестве застройщика, лицензии на осуществление строительной деятельности, в то время как согласно Постановлению Совмина РСФСР от 8 ноября 1991 г. № 593 «О введении государственного лицензирования строительной деятельности на территории РСФСР»<sup>2</sup> данная деятельность подлежала обязательному лицензированию.

Также из указанного определения следует, что объектом строительной деятельности застройщика мог быть лишь жилой дом, что, в свою очередь, исключает определение в качестве застройщика лиц, занимающихся строительством нежилых помещений.

Учитывая изложенное, можно прийти к выводу о том, что определение понятия «застройщик», данное впервые в ст. 1 Закона № 4218-1, являлось чрезвычайно общим и не позволяло полноценно квалифицировать статус лиц, занимающихся строительной деятельностью, с учетом многообразия всех возможных общественных отношений, какие могли бы возникнуть на рынке строительства.

Однако представляется, что это определение послужило «базой», к которой законодатель впоследствии мог добавлять дополнительные правовые признаки, квалифицирующие участника строительной деятельности, для применения данного определения в рамках иных правоотношений, касающихся строительной деятельности.

В Федеральном законе от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»<sup>3</sup> было дано более развернутое и конкретизированное определение застройщика. Согласно ст. 1 данного Закона застройщик — это любое физическое или юридическое лицо, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, которые приобретают, строят или реконструируют недвижимое имущество с целью создания кондоминиума и передачи прав собственности на помещения в нем различным домовладельцам.

Согласно п. 1 ст. 3 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»<sup>4</sup> (далее — Закон об архитектурной деятельности) заказчик (застройщик) — гражданин или юридическое лицо, имеющее намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее —

---

<sup>2</sup> СП РФ. 1992. № 3. Ст. 18. — Утратило силу в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 8 мая 2002 г. № 302 (СЗ РФ. 2002. № 20. Ст. 1859).

<sup>3</sup> СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2963. — Утратил силу с 1 марта 2005 г. в связи с принятием Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ.

<sup>4</sup> СЗ РФ. 1995. № 47. Ст. 4473.

строительство) архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство, — обязан иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием.

Таким образом, обогачение законодателем понятия «застройщик», представленного в Законе № 4218-1, новыми признаками, расширяющими субъектный состав лиц, способных выступать в качестве застройщиков, добавляющими цели строительной/реконструкционной деятельности и т. д., позволяло использовать данное понятие в рамках различных правоотношений, возникающих на рынке строительства.

Новая основа для квалификации в качестве застройщика лиц, занимающихся строительной деятельностью, была закреплена законодателем в новом Градостроительном кодексе РФ от 29 декабря 2004 г. (далее — ГрК РФ). Так, согласно п. 16 ст. 1 ГрК РФ застройщик — физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Введение данной дефиниции, скорее всего, было призвано заменить существовавшее на тот момент определение застройщика в редакции Закона № 4218-1, уже не отвечавшее требованиям активно развивающегося рынка строительных услуг и утратившее актуальность.

Из анализа п. 16 ст. 1 ГрК РФ становится ясно, что при разработке ГрК РФ законодатель наделил застройщика новым существенным правовым признаком — обязательное наличие у лица, занимающегося строительством, права на земельный участок, на котором планируется проведение строительных, реконструкционных и ремонтных работ. Наличие права на земельный участок становится основным квалифицирующим элементом, отличающим застройщика от иных участников отношений в сфере строительства, и устанавливает новый порядок приобретения данного правового статуса лицами, планирующими выйти на рынок: сначала — приобретение прав на земельный участок, затем — осуществление или обеспечение действий на земельном участке, иницилируемых его правообладателем.<sup>5</sup> При этом ГрК РФ не определяет, каким именно правом должно обладать лицо для приобретения правового статуса застройщика. Как и Закон № 4218-1, ГрК РФ не ограничивает круг лиц, которые могут выступать в качестве застройщиков, указывая, что ими могут быть и физические, и юридические лица, вне зависимости от наличия предпринимательской правосубъектности.

В дальнейшем градостроительное законодательство подверглось существенной модернизации, которая была направлена в первую очередь на упрощение ведения бизнеса в строительной сфере и на устранение государства от непосредственного участия и регулирования данной деятельности. Эту цель предполагалось достичь через отмену лицензирования строительной деятельности и активизацию института саморегулирования, в связи с чем Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ<sup>6</sup> (далее — Закон № 148-ФЗ) в ГрК РФ были внесены существенные изменения. В частности, Кодекс был дополнен главой о саморегулировании в области

---

<sup>5</sup> О новом определении понятия «застройщик» // <http://ceur.ru/library/articles/jekspertiza/item105110>.

<sup>6</sup> СЗ РФ. 2008. № 30 (ч. 1). Ст. 3604.

инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства объектов капитального строительства, предусматривающей нормы о целях, видах, полномочиях саморегулируемых организаций в сфере инженерных изысканий, проектной документации, строительства. Впоследствии в ГрК РФ еще 24 раза вносились изменения, которые охватывают понятийный аппарат, вопросы, касающиеся разрешения на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию, саморегулирования в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.<sup>7</sup> Позднее Министерство регионального развития РФ издало Приказ от 30 декабря 2009 г. № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»<sup>8</sup> (далее — Приказ Минрегиона РФ № 624).

В соответствии со вступившими в силу изменениями лицом, планирующим заниматься работами, входящими в указанный Перечень, может быть только юридическое лицо, в том числе иностранное, либо индивидуальный предприниматель (п. 1 ст. 55.6 ГрК РФ). Для того чтобы данные лица могли выполнять соответствующие работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, они обязаны получить свидетельство о допуске на выполняемые ими виды работ, вступив для этого в соответствующую саморегулируемую организацию (далее — СРО).

Сразу же после принятия ГрК РФ в 2004 г. законодатель дал определение понятия «застройщик» в Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>9</sup> (далее — Закон № 214-ФЗ). Так, согласно п. 1 ст. 2 Закона № 214-ФЗ застройщик — юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»<sup>10</sup> случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ 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.

Следовательно, в отношениях, регулируемых Законом № 214-ФЗ, а именно в сфере привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, застройщик обладает особенными признаками, не присущими данному понятию в редакции ГрК РФ:

---

<sup>7</sup> См. подробнее: Романова В. В. Правовое регулирование строительства и модернизации энергетических объектов. М., 2012.

<sup>8</sup> Российская газета. 2010. 26 апр.

<sup>9</sup> СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40.

<sup>10</sup> СЗ РФ. 2008. № 30 (ч. 2). Ст. 3617.

- застройщиком может считаться исключительно юридическое лицо;
- в процессе своей деятельности он привлекает денежные средства участников долевого строительства;
- застройщик может строить только то, что не относится к объектам производственного назначения;
- для застройщика обязательно наличие разрешения на строительство.

Таким образом, правовые определения понятия «застройщик», зафиксированные в приведенных выше нормативно-правовых актах, имеют существенные отличия, обусловленные спецификой общественных отношений, которые регулируются данными нормами. Эти отличия указывают на правовую эволюцию самого понятия «застройщик», происходившую в результате увеличения количества различных гражданско-правовых отношений в сфере строительной деятельности и развития нормативно-правовой базы, призванной урегулировать данные отношения. Это и привело к тому, что в зависимости от сферы правового регулирования признаки застройщика существенно разнятся, что в свою очередь создает сложности в квалификации участника отношений в сфере строительства в качестве застройщика и применении норм, регулирующих его деятельность.

Однако возникает вопрос: существуют ли признаки, которые могли бы считаться общими для характеристики правового положения застройщика, вне зависимости от сферы применения данного термина?

В литературе предпринимаются попытки определения таких признаков на основе анализа нормативно-правовой базы. В частности, некоторые признаки приводит в своих работах Г. Ханатаев. По его мнению, застройщик по смыслу действующих норм права не является субъектом профессиональной строительной деятельности.<sup>11</sup> Данный вывод следует из формулировки понятия «застройщик», содержащейся в ст. 1 ГрК РФ.

Обеспечительный характер деятельности застройщика раскрывается через нормы, разъясняющие права, которыми обладает застройщик, в рамках осуществления своей деятельности. Только застройщик вправе обращаться в уполномоченные органы власти с заявлением на выдачу разрешения на строительство (п. 7 ст. 51 ГрК РФ) и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (п. 2 ст. 55 ГрК РФ). На нем лежит обязанность своевременно передавать информацию о начале строительных работ в органы исполнительной власти или организации, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора (п. 5 ст. 52 ГрК РФ). Только застройщик вправе выдавать задание на разработку программы инженерных изысканий (п. 5 ст. 47 ГрК РФ), задание на подготовку проектной документации (п. 11 ст. 48 ГрК РФ), а также задание на осуществление строительных работ (п. 6 ст. 52 ГрК РФ). Застройщик утверждает подготовленную проектную документацию (п. 15 ст. 48 ГрК РФ), а также любые отклонения параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которых выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта (п. 7 ст. 52 ГрК РФ), и т. д.<sup>12</sup>

Таким образом, по мнению Г. Ханатаева, действующее законодательство не обязывает лицо, являющееся застройщиком, обладать профессиональными строитель-

<sup>11</sup> Ханатаев Г. Правовое положение застройщика // Хозяйство и право. 2005. № 3. С. 76.

<sup>12</sup> Там же. С. 72.

ными навыками, поскольку непосредственно строительством, исходя из представленных правовых норм, застройщик не занимается.

Данное утверждение в целом можно считать справедливым, поскольку застройщик в процессе своей деятельности может выступать в качестве стороны в договоре, например, строительного подряда, в рамках которого он будет являться заказчиком, а непосредственно строительные функции будут осуществляться подрядчиком в соответствии с требованиями и заданиями, поставленными застройщиком. Однако, если учесть актуальные условия, сложившиеся на рынке строительных услуг, данное утверждение нельзя считать абсолютно корректным.

Как указывается в п. 2 ст. 47 ГрК РФ, виды работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации и по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.<sup>13</sup> Для получения необходимого свидетельства о допуске к означенным видам работ лицо, планирующее ими заниматься, обязано вступить в соответствующую СРО. В свою очередь, как следует из ст. 55.6 ГрК РФ, в члены СРО могут быть приняты юридическое лицо, в том числе иностранное юридическое лицо, и индивидуальный предприниматель, соответствующие требованиям к выдаче свидетельств о допуске к одному или нескольким видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (п. 1), а для подтверждения соответствия требованиям СРО вступающие в нее лица должны представить необходимые документы (подп. 3 п. 1).<sup>14</sup>

Как показывает практика, крупные строительные компании самостоятельно проводят работы, связанные с инженерными изысканиями, подготовкой проектной документации и строительством,<sup>15</sup> вследствие чего в подавляющем большинстве вступают в соответствующие СРО, поскольку осуществляемая ими деятельность подпадает под Перечень работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, предусмотренный Приказом Минрегиона РФ № 624. В свою очередь, СРО, в силу того что обязана разработать и утвердить требования к выдаче свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (подп. 1 п. 1 ст. 55.5 ГрК РФ), а также имеет право разработать и утвердить стандарты и правила СРО, устанавливающие требования к членам (подп. 1–2 п. 2 ст. 55.5 ГрК РФ), вправе предъявить к кандидатам на вступление в СРО требования, касающиеся профессиональной подготовки сотрудников юридического лица либо индивидуального предпринимателя.

Так, многие СРО строителей в качестве требований к юридическим лицам при вступлении указывают необходимость наличия у кандидата на вступление не менее трех штатных сотрудников с высшим профессиональным образованием и минимальным рабочим стажем в три года, а индивидуальный предприниматель, самостоятельно выполняющий определенные виды строительных работ, должен

---

<sup>13</sup> Строительный контроль застройщиков и заказчиков и членство в СРО // <http://wap.legislated.forum24.ru/?1-0-0-00000014-000-0-0-1272534501>.

<sup>14</sup> Там же.

<sup>15</sup> Там же.

в обязательном порядке иметь среднее профессиональное либо высшее образование по заявленному профилю и не менее чем пятилетний стаж работы по специальности, также он обязан проходить повышение квалификации строителей не реже одного раза в течение пяти лет.<sup>16</sup>

Таким образом, если нормами закона к застройщику не предъявляются требования профессионального характера, то правилами, устанавливаемыми СРО, в которых членство застройщиков обязательно, такое требование чаще всего предусмотрено.

Признак профессиональности для застройщика имеет некоторую «относительность», поскольку если застройщик самостоятельно проводит работы, связанные с инженерными изысканиями, подготовкой проектной документации, строительством, реконструкцией и т. д., входящие в перечень работ, предусмотренный Приказом № 624, то он в обязательном порядке должен являться субъектом профессиональной деятельности. Если же застройщик непосредственно своими силами такую работу не проводит, а привлекает для этого иное лицо на основании договора, то субъектом профессиональной деятельности его считать нельзя.

Еще одним признаком застройщика может быть соотношение осуществляемой им деятельности с предпринимательской деятельностью.

Как следует из содержания ст. 2 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Само по себе определение понятия «застройщик», содержащееся в п. 16 ст. 1 ГрК РФ, не предполагает закрепления за данным лицом предпринимательского статуса. В соответствии с данной нормой осуществляемая застройщиком деятельность по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, а также выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации для их строительства, реконструкции, капитальному ремонту не направлена на получение прибыли. По крайней мере, непосредственно из дефиниции, содержащейся в п. 16 ст. 1 ГрК РФ, этого не следует. При этом сама по себе строительная деятельность, исходя из положений ст. 263 ГК РФ, в соответствии с которой собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке, нацелена на создание и закрепление за застройщиком созданной им недвижимости на праве собственности. Застройщик может иметь прибыль в случае отчуждения созданной им недвижимости в пользу иных лиц на основании возмездного договора. Однако данное действие не охватывается понятием строительной деятельности, закрепленным в ГрК РФ (п. 13 ст. 1).

Кроме того, даже если застройщик получит прибыль, распорядившись своим правом на недвижимое имущество, это не может рассматриваться как результат систематических действий, необходимых для квалификации подобной деятельности застройщика в качестве предпринимательской. Это связано с тем, что правовой статус

---

<sup>16</sup> Условия вступления в СРО — Требования СРО к индивидуальным предпринимателям (ИП) и строительным организациям // [www.nawdo-v-sro.ru/services/vstuplenievsro/requirements\\_for\\_entry\\_into\\_cpo](http://www.nawdo-v-sro.ru/services/vstuplenievsro/requirements_for_entry_into_cpo).

застройщика возникает в рамках одной конкретной застройки и прекращается вместе с возникновением права собственности на вновь созданную недвижимость.<sup>17</sup>

По результатам анализа правовой природы деятельности застройщика вскрывается противоречие норм внутри ГрК РФ. Как уже указывалось выше, в силу п. 1 ст. 55.6 ГрК РФ застройщиком, осуществляющим деятельность, оказывающую влияние на безопасность объектов капитального строительства, в соответствии с требованиями законодательства могут быть только юридическое лицо и индивидуальный предприниматель, состоящие в соответствующей СРО, т. е. лицо, деятельность которого направлена на извлечение прибыли. Таким образом, деятельность, оказывающая влияние на безопасность объектов капитального строительства, которую оно осуществляет в качестве застройщика, также должна быть направлена на систематическое получение прибыли, поскольку иначе такая деятельность не будет соответствовать целям, например, предусмотренным в учредительных документах юридического лица.

Подобное несоответствие может стать причиной разночтения при определении правового положения застройщика, что может повлечь различие в правоприменении норм, регулирующих деятельность застройщика.

С целью устранения подобного несоответствия мы предлагаем внести изменения в положения ГрК РФ, касающиеся определения понятия и правового статуса застройщика. Предлагаем физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта для собственных нужд, именовать лицом, занимающимся строительной/реконструкторской деятельностью.

Застройщиком же следует именовать юридическое лицо или индивидуального предпринимателя, обеспечивающего 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», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством РФ, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта с помощью привлечения денежных средств и/или имущества иных заинтересованных лиц в целях получения прибыли.

Федеральным законом от 12 июля 2011 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “О несостоятельности (банкротстве)” и ст. 17 и 223 АПК РФ в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекающих денежные средства участников строительства»<sup>18</sup> в Федеральный закон от 26 октября

<sup>17</sup> Ханатаев Г. Правовое положение застройщика. С. 76, 77.

<sup>18</sup> СЗ РФ. 2011. № 29. Ст. 4301.

2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»<sup>19</sup> (далее — Закон о банкротстве) внесен § 7 «Банкротство застройщиков».

На момент введения § 7 сфера отношений, возникающих между застройщиками и участниками строительства жилых многоквартирных домов в случае банкротства застройщиков, была фактически не урегулирована. Ни нормативные правовые акты, ни разъяснения судебной практики не содержали точной, структурированной регламентации разрешения споров, возникавших в данной сфере. Результатом отсутствия правового регулирования явились огромные убытки, понесенные дольщиками в результате банкротств многочисленных организаций, занимавшихся строительством жилых домов.

Данная критическая ситуация создавала существенные экономические проблемы на рынке недвижимости в России и повышала социальную напряженность в обществе. Таким образом, введение новелл в законодательство, регулирующих разрешение споров между дольщиками-соинвесторами и строительными организациями, имело как экономическую, так и внутривнутриполитическую необходимость.

Основной целью внесенных изменений являлось введение правового регулирования отношений, возникающих между застройщиками и участниками строительства жилых многоквартирных домов, что подразумевает под собой в первую очередь защиту интересов граждан, инвестировавших свои средства в строительство многоквартирных жилых домов и по причине банкротства застройщика не получивших приобретенную ими жилплощадь.

В первую очередь требовали разрешения вопросы возникновения у дольщиков права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в случае признания застройщика банкротом,<sup>20</sup> а также порядок предъявления требований в деле о банкротстве застройщика.<sup>21</sup>

В соответствии с подп. 1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве застройщиком признается лицо, привлекающее денежные средства и/или имущество участников строительства, — юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

Анализ приведенной нормы позволяет выделить следующие признаки застройщика, сформулированные законодателем в Законе о банкротстве:

- застройщиком может являться юридическое лицо или индивидуальный предприниматель;
- данное лицо привлекает денежные средства и/или имущество участников строительства с целью строительства жилого помещения;
- к данному лицу имеются требования со стороны участников строительства о передаче жилых помещений или денежные требования.

<sup>19</sup> СЗ РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.

<sup>20</sup> Сперанская Ю. С. Банкротство застройщика // Право и государство: теория и практика. 2012. № 12. С. 31–35.

<sup>21</sup> Кирилова Е. В стране насчитывается 95 тысяч обманутых соинвесторов // Жилищное право. 2012. № 8. С. 20–22.

Таким образом, в Законе о банкротстве застройщик предстает как субъект предпринимательской деятельности и профессиональный участник рынка строительства, отвечающий всем требованиям, предусмотренным законодательством (наличие государственной регистрации и свидетельства о допуске к проведению строительно-ремонтных работ на объектах капитального строительства).

Особо стоит отметить следующее. Согласно п. 2 ст. 201.1 Закона о банкротстве правила, установленные § 7 гл. 9 Закона о банкротстве, применяются независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также независимо от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства.

Таким образом, законодатель указывает, что для признания должника застройщиком в целях применения § 7 гл. 9 Закона о банкротстве не требуется, чтобы данное лицо являлось застройщиком согласно градостроительному законодательству, а именно чтобы данное лицо являлось правообладателем земельного участка, на котором осуществлялось строительство. Основным требованием к должнику для признания его застройщиком в процессе банкротства является наличие к нему требования о передаче жилых помещений или денежных требований.

Относительно вопроса признания должника в деле о банкротстве в качестве застройщика и применения в отношении него правил § 7 гл. 9 Закона о банкротстве не имеется каких-либо уточнений и разъяснений со стороны Высшего Арбитражного Суда РФ. Однако судебная практика арбитражных судов по данному вопросу весьма обширна и единообразна.

Так, согласно Постановлению Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 ноября 2012 г. по делу № А56-47441/2010<sup>22</sup> гражданин Т. обратился в арбитражный суд с заявлением о включении в реестр требований о передаче жилых помещений его требования о передаче квартиры, находящейся в строящемся жилом доме.

При рассмотрении дела суду удалось установить, что между гражданином Т. (участником строительства) и Обществом (застройщиком) действительно был заключен договор о долевом участии в строительстве жилого дома, в соответствии с которым гражданин Т. обязался участвовать в финансировании (инвестировании) строительства жилого дома, а Общество в свою очередь обязалось построить дом и передать в собственность заявителя жилое помещение. Свои обязательства по указанному договору участник строительства исполнил — он передал Обществу предусмотренную договором сумму. Общество же в установленный договором срок не передало квартиру, в связи с чем гражданин Т. обратился в арбитражный суд с соответствующим заявлением.

На основании указанных обстоятельств суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что заявленное требование является обоснованным и подлежащим включению в реестр требований о передаче жилых помещений Общества.

Кроме того, суд указал, что в соответствии с п. 2 ст. 201.1 Закона о банкротстве правила, установленные § 7 гл. 9 данного Закона, применяются независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также независимо от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства.

---

<sup>22</sup> СПС «КонсультантПлюс».

Таким образом, ФАС Северо-Западного округа подтвердил, что Общество в рассматриваемых спорных правоотношениях с гражданином Т. является застройщиком, так как у участника строительства имеются обоснованные требования к Обществу о передаче жилых помещений. Следовательно, процесс банкротства в отношении Общества должен проводиться по правилам, предусмотренным § 7 гл. 9 Закона о банкротстве.

Статья поступила в редакцию 17 сентября 2014 г.