

## САНАЦИЯ КАК МЕРА, ПРИНИМАЕМАЯ ДЛЯ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ

К.С. Воронцова, студент

Северо-Западный филиал Российского государственного университета правосудия  
(Россия, г. Санкт-Петербург)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-7-2-137-141

**Аннотация.** В статье рассматриваются вопросы применения санации в качестве меры предупреждения банкротства застройщиков. Комплексный анализ законодательства и правоприменительной практики показывает фрагментарный уровень правового регулирования института санации по сравнению с прежним законодательством о банкротстве, отсутствие специальных механизмов санации и предупреждения банкротства компаний-застройщиков. Автор делает вывод о том, что в настоящее время санация остается понятием с неопределенным четким правовым статусом и с отсутствующим последовательным механизмом реализации. Единственным специальным механизмом, который условно можно квалифицировать в качестве разновидности санации, применяемым в делах о банкротстве застройщика, выступает финансирование мероприятий по завершению строительства.

**Ключевые слова:** банкротство, предупреждение банкротства, должник, санация, платежеспособность, застройщик, финансирование, объект незавершенного строительства, конкурсное производство, внешнее управление.

В последние годы продолжает оставаться стабильно высоким количество банкротств юридических лиц, представляющих строительную отрасль национальной экономики. Так, в 2020 году было зафиксировано 2111 банкротств компаний из строительной отрасли при общем количестве 9931 корпоративных банкротств, что составляет 21,4%. В 2021 году число банкротств строительных компаний составило 2317 (22,4%) при общем количестве корпоративных банкротств 10 319. По результатам 2022 года признаны банкротами 2 106 строительных компаний, в то время как общее число корпоративных банкротств составило 9055 в условиях действия моратория на подачу кредиторами заявлений о банкротстве всех лиц, который не распространялся на застройщиков [1]. Всего по состоянию на 1 июля 2023 года в Едином реестре проблемных объектов числятся 1 013 домов общей жилой площадью 6,3 млн кв. м [2].

В связи с вышеизложенным представляет особую актуальность исследование правовых возможностей применения института санации в качестве меры, направ-

ленной на предупреждение банкротства застройщиков.

В действующем Законе о банкротстве термин «санация» употребляется нечасто. Статья 2 дает легальную дефиницию санации в качестве мер, принимаемых собственником имущества должника - унитарного предприятия, учредителями (участниками) должника, кредиторами должника и иными лицами в целях предупреждения банкротства и восстановления платежеспособности должника, в том числе на любой стадии рассмотрения дела о банкротстве. В соответствии со ст. 31 Закона о банкротстве санация заключается в предоставлении финансовой помощи должнику в размере, достаточном для погашения денежных обязательств и восстановления платежеспособности должника. По замыслу законодателя восстановление платежеспособности должника приведет к отсутствию оснований для признания его несостоятельным в результате чего банкротство будет предупреждено.

Следует отметить, что прежние законодательство о банкротстве более подробно регулировало институт санации. Кроме того, прежний Закон РФ от 19.11.1992

№ 3929-1 закреплял санацию в качестве отдельной реорганизационной процедуры в деле о банкротстве [3]. Статья 13 данного законодательного акта детально регулировала процесс проведения санации, который включал в себя подачу ходатайства о проведении санации и рассмотрение данного ходатайства с учетом наличия реальной возможности восстановления платежеспособности должника в целях дальнейшего продолжения осуществления его деятельности. Судебное толкование санации в значении, придаваемом Законом РФ от 19.11.1992 № 3929-1, заключалось в признании ее статуса самостоятельной процедуры, назначаемой судом с учетом экономической реалистичности восстановления платежеспособности должника для продолжения его деятельности путем оказания ему финансовой помощи собственником и иными лицами [4].

Необходимо также отметить, что Проект Федерального закона № 1263425-7 не предусматривает изменений в действующую законодательную регламентацию института санации [5].

На доктринальном уровне ученые трактуют санацию шире, чем ее законодательное определение. Так, Шишмарева Т.П. в своей диссертации обосновывает, что санация является более широким понятием, «смысл которого состоит в оздоровлении финансового состояния должника и его способности продолжать свою деятельность в условиях конкурентной среды рыночной экономики, о чем свидетельствует восстановление» [6, с. 100-172].

В структурном аспекте анализ действующего законодательства о банкротстве дает основания полагать, что в условиях разграничения процедур банкротства по критерию целевой направленности на санационные, ликвидационные и нейтральные, санация является родовой категорией для таких процедур как финансовое оздоровление, внешнее управление, мировое соглашение, которые направлены на недопущение принятия арбитражным судом решения о признании должника несостоятельным и открытии конкурсного производства.

На проблему банкротств компаний-застройщиков было обращено внимание на высшем правительственном уровне. В 2016 году Министерство экономического развития опубликовало «Принципы санации проблемных застройщиков» [7].

В данном документе приоритетным принципом реализации механизма санации проблемного застройщика был провозглашен принцип приоритетности обеспечения достройки и введения в эксплуатацию многоквартирных домов, а не спасения самой компании-застройщика.

Конечным итогом санации в указанном механизме выступает однозначное окончание строительства незавершенных объектов и соответствующее исполнение обязательств компании-застройщика перед участниками долевого строительства по передаче квартир под управлением санатора и за счёт привлечённых им средств. При этом дальнейшая судьба и перспективы банкротства компании-застройщика после введения в эксплуатацию объектов долевого строительства и удовлетворения требований участников долевого строительства остаются вне сферы интересов санаторов.

С 2017 года в Законе о банкротстве произошли изменения, внесенные Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ [8]. Так, были выделены специфические особенности банкротства застройщиков, которые заключаются в упразднении процедур наблюдения и финансового оздоровления, в результате чего арбитражный суд после принятия к рассмотрению дела о банкротстве застройщика при обоснованности требований заявителя должен сразу возбудить конкурсное производство (п. 2.7 ст. 201.1 Закона о банкротстве). Также были внесены изменения в редакцию ст. 201.8-1. Закона о банкротстве, которые установили возможность финансирования мероприятий по завершению строительства. В этом аспекте можно отметить, что данные законодательные изменения отражают основные тезисы вышеуказанных принципов санации проблемных застройщиков.

В качестве примера можно привести пример из судебно-арбитражной практики,

где решением Арбитражного суда Московской области от 30.11.2022 ООО ПКФ «Гюнай» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Не согласившись с решением суда первой инстанции, должник подал апелляционную жалобу, в которой просил его отменить, ссылаясь на то, что он является участником важных региональных инвестиционных проектов, в рамках которых осуществляется строительство социальных объектов (школы, детские сады, дома детского творчества, библиотека, медицинские учреждения, музыкальная школа) и признание его банкротом может повлечь тяжкие социальные последствия.

Отказывая в удовлетворении апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции указал, что признание данного должника банкротом при наличии безусловных оснований для этого (значительный размер кредиторской задолженности и отсутствие банковских средств на банковских счетах) и открытие конкурсного производства представляет возможность задействования новых способов и форм привлечения инвестиций в строительство незавершенных объектов, в частности: предоставление займа (кредита) застройщику Фондом для финансирования мероприятий по завершению строительства, предусмотренное п. 1 ст. 201.8-1 Закона о банкротстве. Следовательно, в данной ситуации признание должника банкротом не препятствует завершению строительства объекта, а напротив предоставляет дополнительные гарантийные механизмы соблюдения интересов граждан-участников долевого строительства и открывает возможность использования новых источников инвестирования мероприятий по завершению строительства объектов недвижимого имущества [9].

Указанный пример показывает, что финансирование мероприятий по завершению строительства не является по своей сути разновидностью санации, поскольку оно не преследует итоговую цель в виде предупреждения банкротства компании-застройщика. Однако, если в результате проведения финансирования ме-

роприятий по завершению строительства либо использования иных механизмов санации в порядке ст. 31 Закона о банкротстве у конкурсного управляющего появится экономически обоснованная информация о возможности восстановления платежеспособности компании-застройщика, то конкурсное производство может быть заменено на внешнее управление по правилам ст. 201.15-3 Закона о банкротстве. Так, в одном из дел, суд установил, что размер финансовых поступлений в ходе конкурсного производства превысил задолженность застройщика на 463 947 997 рублей и вынес определение о прекращении процедуры конкурсного производства и введении процедуры внешнего управления [10].

Следует подчеркнуть, что параграф 7 Закона о банкротстве не предусматривает возможности применения специальных мер по предупреждению банкротства застройщиков в отличие от финансовых организаций (ст. 183.1 Закона о банкротстве), страховых организаций (ст. 184.1-2 Закона о банкротстве), негосударственных пенсионных фондов (ст. 186.1-1 Закона о банкротстве), кредитных кооперативов (ст. 189.2 Закона о банкротстве), кредитных организаций (ст. 189.9 Закона о банкротстве).

Таким образом, в рамках действующего законодательства о банкротстве санация остается понятием с неопределенным четким правовым статусом и с отсутствующим последовательным механизмом реализации. Единственным механизмом, который можно квалифицировать в качестве разновидности санации, применяемым в делах о банкротстве застройщика, выступает финансирование мероприятий по завершению строительства. Однако, данный механизм можно отнести к санации лишь условно, так как его основной целью выступает завершение строительства объекта недвижимого имущества, а не предупреждение банкротства компании-застройщика, что не соответствует легальному определению санации согласно ст. 2 Закона о банкротстве. Каких-либо специальных мер санации, направленных конкретно на профилактику банкротства ком-

паний-застройщиков, действующее законодательство не предусматривает.

Вместе с тем, законодательство банкротстве не запрещает использовать общие механизмы санации по правилам ст. 31 Закона о банкротстве, в результате чего комплексное применение финансирования мероприятий по завершению строительства и

иных механизмов санации может способствовать принятию решения арбитражным судом о прекращении конкурсного производства и переходу к внешнему управлению, в результате чего цель санации в виде предупреждения банкротства компании-застройщика может считаться достигнутой.

#### **Библиографический список**

1. Банкротства в России: итоги 2022 года. Статистический релиз Федресурса. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://download.fedresurs.ru/news/Банкротства%20статрелиз%202022.pdf> (дата обращения: 14.07.2023).

2. В первой половине 2023 года реестр проблемных объектов пополнили 44 долгостроя // ПРОбанкротство. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://probankrotstvo.ru/news/v-pervoi-polovine-2023-goda-reestr-problemnyx-objeektov-popolnili-44-dolgostroia-2995> (дата обращения: 14.07.2023).

3. Закон РФ от 19.11.1992 № 3929-1 «О несостоятельности (банкротстве) предприятий» // Ведомости СНД и ВС РФ, 07.01.1993, № 1, ст. 6 (Утратил силу с 1 марта 1998 года (Федеральный закон от 08.01.1998 N 6-ФЗ) // СПС «Консультант-плюс».

4. Постановление ФАС Московского округа от 25.08.1998 № КА-А41/1732-98 // СПС «Консультант-плюс».

5. Проект Федерального закона № 1263425-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 11.10.2021) // СПС «Консультант-плюс».

6. Правовые средства обеспечения эффективности процедур несостоятельности в России и Германии: диссертация доктора юридических наук: 12.00.03 / Шишмарева Татьяна Петровна; [Место защиты: ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»]. – Москва, 2021. – 546 с.

7. Принципы санации проблемных застройщиков // Минстрой России. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/11121/> (дата обращения: 17.07.2023).

8. 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» // Собрание законодательства РФ, 31.07.2017, № 31 (Часть I), ст. 4767. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://szrf.pravo.gov.ru/list.html#editions=e100&divid=100000&volume=1002017031000&page=1&sort=position&limit=50&volid=1002017031000&docid=41> (дата обращения: 17.07.2023).

9. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2023 № 10АП-27089/2022, 10АП-27212/2022 по делу № А41-67767/2022 // СПС «Консультант-плюс».

10. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.07.2021 № Ф08-6861/2021 по делу № А32-42523/2017 // СПС «Консультант-плюс».

---

**REHABILITATION AS A MEASURE TAKEN TO PREVENT BANKRUPTCY  
OF DEVELOPERS****K.S. Vorontsova, Student****Northwest Branch of the Russian State University of Justice  
(Russia, Saint Petersburg)**

***Abstract.** The article deals with the use of rehabilitation as a measure to prevent the bankruptcy of developers. A comprehensive analysis of legislation and law enforcement practice shows a fragmented level of legal regulation of the institution of reorganization in comparison with the previous bankruptcy legislation, the absence of special mechanisms for reorganization and bankruptcy prevention of developer companies. The author concludes that currently sanitation remains a concept with an indefinite clear legal status and lacking a consistent implementation mechanism. The only special mechanism that can conditionally be qualified as a type of rehabilitation used in developer bankruptcy cases is the financing of measures to complete the construction.*

***Keywords:** bankruptcy, bankruptcy prevention, debtor, reorganization, solvency, developer, financing, construction in progress, bankruptcy proceedings, external management.*