



Столыпинский

вестник

Научная статья

Original article

УДК 347

К ВОПРОСУ О ПРОБЛЕМАХ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ
TO THE QUESTION OF THE PROBLEMS OF BANKRUPTCY OF
DEVELOPERS

Воеводин О.И., магистрант, Дальневосточный институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России) (Россия, г. Хабаровск, ул. Герасимова 31), тел. +7 (4212) 94-02-87, voevodin.oleg2013@yandex.ru

Voevodin O. I., Master's student, Far Eastern Institute (branch) VSU (RPA of the Ministry of Justice of Russia) (31 Gerasimova str., Khabarovsk, Russia), tel. +7 (4212) 94-02-87, voevodin.oleg2013@yandex.ru

Аннотация. Автор обращает внимание на актуальный вопрос о банкротстве застройщиков. Анализируются статистические данные, определяются пути решения проблемы. Современная российская экономика сталкивается с серьезными вызовами, представителями которых являются финансовые проблемы застройщиков и банкротство их компаний. Этот феномен оказывает негативное воздействие на рынок недвижимости и может серьезно ударить по доверию населения к данной сфере. Необходимо принять эффективные меры для борьбы с банкротством застройщиков в России и восстановления доверия граждан. Автор пришел к выводу, что необходимо разработать законодательные изменения для минимизации рисков банкротства

строительных компаний и, чтобы исключить недобросовестные компании и разработать стратегии, включающие введение более строгих правил для застройщиков.

Abstract: The author draws attention to the actual issue of bankruptcy of developers. Statistical data are analyzed, ways of solving the problem are determined. The modern Russian economy is facing serious challenges, representatives of which are the financial problems of developers and the bankruptcy of their companies. This phenomenon has a negative impact on the real estate market and can seriously affect public confidence in this area. It is necessary to take effective measures to combat the bankruptcy of developers in Russia and restore the trust of citizens. The author came to the conclusion that it is necessary to develop legislative changes to minimize the risks of bankruptcy of construction companies and to exclude unscrupulous companies and develop strategies that include the introduction of stricter rules for developers.

Ключевые слова: банкротство, застройщик, несостоятельность, кредиторы.

Keywords: bankruptcy, developer, insolvency, creditors.

Растущая динамика общественных отношений в сфере строительной деятельности требует регулярного совершенствования и обновления правового регулирования. На сегодняшний день в строительной отрасли России отмечается тенденция роста числа предприятий-банкротов, что определяется реформированием с переходом от договора долевого участия в строительстве (ДДУ) на эскроу-счета, действием негативных последствий пандемии коронавируса, имеющимися нерешенными проблемами правового регулирования деятельности субъектов, усложненным порядком банкротства и самой спецификой отрасли.

Согласно данным Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и прочих субъектов экономической деятельности (далее - Федресурс) за 2022 год, на данный момент наблюдается стабильная ситуация с

банкротством юридических лиц. Однако необходимо отметить, что в последние годы несколько раз применялось понятие «мораторий на банкротство». В частности, первый из них, так называемый «Коронавирусный» мораторий на банкротство, действовал с 6 апреля 2020 года по 7 января 2021 года и применялся только к компаниям из наиболее пострадавших отраслей экономики. В свою очередь, новый мораторий, который был провозглашен с 1 апреля 2022 года по 1 октября 2022 года, распространялся на все юридические лица, за исключением должников-застройщиков многоквартирных домов и других объектов недвижимости, которые были включены в единый реестр проблемных объектов на 1 апреля. Кредиторы этих застройщиков все еще имели право подавать заявления об их банкротстве в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28 марта 2022 года №497 [1].

По итогам 2019 года было зарегистрировано 508 случаев, когда компании-девелоперы оказались в процедуре банкротства. Всего 8% застройщиков покинули рынок за год. Вместе с этим, объем замороженного строительства увеличился на 57%, превысив 9 млн м². В соответствии с оценкой Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), число застройщиков, которым грозит банкротство, выросло на 77% по сравнению с 2018 годом. Кредиторы выразили свои намерения подать иски против 350 компаний в секторе строительства.

В 2020 году зафиксировано 2111 случаев банкротства строительных компаний, что составило 21,4% от общего количества корпоративных банкротств (9931). В 2021 году это число возросло до 2317 случаев (22,4%), при общем количестве корпоративных банкротств – 10319 [2].

В 2023 году в России отмечено увеличение на 8% количества застройщиков по сравнению с предыдущим годом. Такой рост обусловлен повышением числа небольших строительных компаний, специализирующихся на возведении жилой площади объемом не более 50 000 квадратных метров [3]. Тем не менее, за промежуток 2022 года в строительной сфере России было зафиксировано разорение 2 105 предприятий, а также 987 организаций,

осуществляющих операции с недвижимостью, 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. Это составляет треть (34,15%) всех случаев банкротства в РФ [4].

По состоянию на 1 июля 2023 года, в Едином реестре проблемных объектов числится 1 013 жилых домов общей площадью приблизительно 6,3 миллиона квадратных метров.

Количество корпоративных банкротств в I кв. 2023 года по сравнению с 2022 годом снизилось на 46,2%, до 1368. Минэкономразвития России связывает такое снижение с мораторием на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям кредиторов, который ввели с 1 апреля прошлого года.

Зато количество намерений кредиторов обратиться в суд с заявлениями о банкротстве компаний, наоборот, выросло на 7,3% и составило 7587 [5].

Больше всего компаний-банкротов находится в Москве и Московской области, в Санкт-Петербурге, в Краснодарском и Хабаровском крае [6], в Свердловской, Челябинской и Самарской областях, а также в Республике Башкортостан.

По мнению экспертов, сектор жилищного строительства является одним из самых уязвимых в экономике, подверженных внешнеэкономическим факторам. В запутанной сети глобальной экономики, изменения в международной торговле, политическая нестабильность, колебания валютных курсов и многие другие переменные могут оказывать значительное влияние на эту отрасль.

Один из ключевых факторов, который может негативно сказаться на секторе жилищного строительства, – это изменения в международной торговле. Если страны, основные партнеры в торговле строительными материалами, внезапно введут ограничения на экспорт или введут высокие таможенные пошлины, то возможность строительных компаний получить необходимые материалы может значительно ограничиться. Это может привести к задержкам

в строительстве, увеличению затрат и, в конечном итоге, к снижению спроса на новое жилье.

Политическая нестабильность в различных странах также может оказать серьезное воздействие на сектор жилищного строительства. Перемены в политических режимах, конфликты и трения между странами могут привести к большей неопределенности и риску для инвесторов в этой отрасли. Нестабильность в правительственных политиках, включая изменения в законодательстве о строительстве и жилищных программах, также могут запутать разработчиков и инвесторов, затрудняя планирование и осуществление проектов.

Колебания валютных курсов являются еще одним фактором, способным оказать влияние на сектор жилищного строительства. Если национальная валюта страны, где строится проект, снижается в стоимости по отношению к другой валюте, то это может значительно увеличить затраты на строительство. Инвесторы могут столкнуться с проблемами финансирования или быть вынужденными увеличивать цены на недвижимость, чтобы компенсировать потери.

Сектор жилищного строительства особенно уязвим для внешних экономических факторов. Важно внимательно следить за международными экономическими и политическими событиями и быть готовым к изменениям обменного курса для эффективного управления рисками и обеспечения стабильного развития этой важной отрасли.

В современных условиях строительной отрасли России нельзя обойтись без государственной поддержки. Это крайне важно, ведь отрасль переходит на систему условного депонирования. Следует отметить, что есть компании, которые успешно адаптировались к новым правилам, в то время как другие все еще завершают текущие строительные проекты, придерживаясь старых стандартов.

Несмотря на то, что застройщик, согласно договору долевого строительства, считается «сильной стороной», и часто речь идет о дольщиках,

которых обманывают, все же есть тенденция к увеличению банкротства честных застройщиков, что, конечно же, не является положительным моментом [7].

На практике многие застройщики активно готовятся к предстоящему банкротству, применяя различные методы для избежание потери своих активов во время процесса банкротства. Они применяют нечестные методы работы как до наступления банкротства, так и на его протяжении, используя данные стратегии для передачи либо сокрытия своих активов::

– Переход права собственности на активы от физических и юридических лиц, часто связанных с компанией, на нерыночных условиях, обычно по заниженным ценам.

– Использование ценных активов в качестве обеспечения под существующий или поддельный долг с последующей потерей активов без судебного решения или передачей их как компенсации.

– Юридическое оформление права собственности на имущество компании перед третьими лицами, которое может быть как действительным, так и поддельным признанием прав на имущество компании.

– Добровольное взятие на себя необоснованных финансовых обязательств, включая использование схемы связанных векселей и гарантий с конечной целью передачи контроля над конкурсным производством ложному кредитору.

– Выход из состава компании-должника с одновременной передачей ее активов через выплату стоимости доли.

– Сокрытие, подделывание или уничтожение документов, удостоверяющих право собственности, финансовых и других учетных записей, отражающих деятельность компании.

В связи с этим важно выработать законодательные изменения, способные снизить риск банкротства строительных компаний, предоставить им необходимую поддержку и определенные гарантии. Это укрепит стабильность рынка и обеспечит его долгосрочное стратегическое развитие. С учетом данных

аспектов можно выделить два ключевых направления, составляющих проблему для научного изыскания:

– анализ нормативной базы, теоретических материалов, статистических данных и методологических подходов для определения эффективных механизмов регулирования строительной отрасли в России:

– разработка предложений по совершенствованию института банкротства застройщиков через внесение изменений в действующее законодательство.

Как указано в одном из постановлений Конституционного Суда РФ, изменение законодателем ранее установленных условий должно осуществляться таким образом, чтобы соблюдался принцип поддержания доверия граждан к закону и действиям государства, предполагающий – в случае необходимости – предоставление гражданам возможности (в частности, посредством установления временного регулирования) в течение некоторого переходного периода адаптироваться к вносимым изменениям [8].

Мы считаем, что существующая система банкротства застройщиков в Российской Федерации не соответствует современным вызовам, связанным с экономической нестабильностью и негативными факторами, а также требованиями развивающейся информационной экономики. Чтобы решить проблему банкротства застройщиков, необходимо провести всесторонние и комплексные исследования, направленные на решение следующих задач:

– анализ внутренних и внешних факторов, влияющих на функционирование и развитие строительного сектора в Российской Федерации в условиях неблагоприятных событий и возрастания угрозы банкротства застройщиков, а также выявление его главных проблем с учетом введения и функционирования системы эскроу-счетов и определение перспектив дальнейшего развития данной отрасли;

– разработка конкретных направлений и содержательное определение векторов улучшения действующих нормативных подходов к банкротству застройщиков в условиях роста информационной экономики, а также неблагоприятного воздействия факторов, включая изменения в

законодательстве относительно процедур признания банкротства застройщиков;

– разработка методических и практических рекомендаций, определяющих возможность повышения эффективности регулирования строительного рынка путем внесения соответствующих законодательных изменений, касающихся института банкротства застройщиков.

В такой ситуации необходимо осуществлять законодательные изменения, которые бы помогли минимизировать риски банкротства строительных компаний, обеспечить им необходимую поддержку и предоставить гарантии со стороны государства. Такой подход способствовал бы стабильности и поступательному развитию рынка строительства в долгосрочной перспективе.

Тем самым, в первую очередь необходимо улучшить законодательство в этой области с целью проведения тщательной «чистки» среди девелоперов и исключения недобросовестных участников с рынка строительных услуг. Чтобы достичь этой цели, нужно разработать стратегию, включающая введение более строгих критериев и правил для застройщиков, которые уже начали применяться [9].

Литература

1. О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами: Постановление Правительства РФ от 28.03.2022 N 497 (ред. от 13.07.2022) // Доступ из Справочно-правовой системы «Консультант Плюс» – утратил силу
2. Быстров, А. В. Актуальные вопросы банкротства застройщиков в РФ / А. В. Быстров // Интерактивная наука. – 2023. – № 4(80). – С. 92-94.

3. За год количество застройщиков в России выросло на 8%:Новости.Циан. – URL: <https://vladivostok.cian.ru/novosti-za-god-kolichestvo-zastrojschikov-v-rossii-vyroslo-na-8-330265/> (дата обращения 10.10.2023)
4. Треть компаний-банкротов связаны со строительством и операциями с недвижимостью. Подвели итоги 2022 года: Агентство строительный сетей ASN.info. – URL: <https://asninfo.ru/analytics/1580-tret-kompaniy-bankrotov-svyazany-so-stroitelstvom-i-operatsiyami-s-nedvizhimostyu-podveli-itogi-2022>(дата обращения 10.10.2023)
5. Сколько компаний и россиян обанкротилось в I квартале 2023 года: Институт судебных экспертиз и криминалистики. – URL: <https://ceur.ru/news/bankrotstvo/skolko-kompanij-i-rossiyan-obankrotilos-v-i-kvartale-2023-goda/>(дата обращения 10.10.2023)
6. Дзюба А. В. Современное состояние строительства в экономической деятельности предприятий и организаций Хабаровского края / А. В. Дзюба, Е. О. Сысоев // Инновации и инвестиции. – 2018. – № 4. – С. 231-233.
7. Ечеистов И.В. Статус застройщика в делах о несостоятельности (банкротстве) / И.В. Ечеистов // Проблемы признания. In Situ. – 2022. – №10. – С. 145–148
8. Суханова, М. Г. Действие во времени правовых норм, регулирующих механизмы защиты прав участников долевого строительства в процедуре банкротства застройщика / М. Г. Суханова // Ex Jure. – 2023. – № 2. – С. 100-112.
9. Миннуллина К.А. Баланс частных и публичных интересов при банкротстве застройщика / К.А. Миннуллина, А.В. Охотникова // Вопросы устойчивого развития общества. – 2022. – №6. – С. 742–749.

References

1. On the introduction of a moratorium on the initiation of bankruptcy cases on applications submitted by creditors: Decree of the Government of the Russian Federation of 28.03.2022 N 497 (ed. of 13.07.2022) // Access from the Legal Reference system "Consultant Plus" - expired

2. Bystrov, A.V. Actual issues of bankruptcy of developers in the Russian Federation / A.V. Bystrov // Interactive science. – 2023. – № 4(80). – Pp. 92-94.
3. Over the year, the number of developers in Russia increased by 8%:News. Cyanogen. – URL: <https://vladivostok.cian.ru/novosti-za-god-kolichestvo-zastrojschikov-v-rossii-vyroslo-na-8-330265/> (accessed 10.10.2023)
4. A third of bankrupt companies are related to construction and real estate transactions. Summed up the results of 2022: Construction Networks Agency ASN.info . – URL: <https://asninfo.ru/analytics/1580-tret-kompaniy-bankrotov-svyazany-so-stroitelstvom-i-operatsiyami-s-nedvizhimostyu-podveli-itogi-2022/> (date of appeal 10.10.2023)
5. How many companies and Russians went bankrupt in the first quarter of 2023: Institute of Forensic Examinations and Criminalistics. – URL: <https://ceur.ru/news/bankrotstvo/skolko-kompanij-i-rossiyan-obankrotilos-v-i-kvartale-2023-goda/> (accessed 10.10.2023)
6. Dzyuba A.V. The current state of construction in the economic activity of enterprises and organizations of the Khabarovsk Territory / A.V. Dzyuba, E. O. Sysoev // Innovations and investments. - 2018. – No. 4. – pp. 231-233.
7. Yecheistov I.V. The status of a developer in insolvency (bankruptcy) cases / I.V. Yecheistov // Problems of recognition. In Situ. – 2022. – No. 10. – Pp. 145-148
8. Sukhanova, M. G. The effect in time of legal norms regulating mechanisms for protecting the rights of participants in shared–equity construction in the bankruptcy procedure of a developer / M. G. Sukhanova // Ex Jure. – 2023. – No. 2. - pp. 100-112.
9. Minnullina K.A. Balance of private and public interests in the bankruptcy of a developer / K.A. Minnullina, A.V. Okhotnikova // Issues of sustainable development of society. – 2022. – No. 6. – pp. 742-749.

© Воеводин О. И., 2023 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №10/2023.

Для цитирования: Воеводин О. И., К ВОПРОСУ О ПРОБЛЕМАХ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ // Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №10/2023