



Диана Османова
ОСМАНОВА,

доцент кафедры
гражданского права
Университета имени
О.Е. Кутафина (МГЮА),
кандидат юридических наук
doosmanova@msal.ru
125993, Россия, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д. 9

Применение отдельных правовых механизмов для целей предотвращения банкротства застройщиков

Аннотация. Исходя из обнаруженной автором статистики, застройщики являются «лидерами» среди должников, обращающихся к процедуре банкротства. Настоящая статья направлена на поиск и анализ информации о причинах подобного состояния, предпринятых мерах для преодоления кризисных явлений и предложения авторских идей по разрешению выявленных проблем. С учетом изучения зарубежного законодательства, а также последних нормативных изменений по данному вопросу сделан вывод о необходимости использования отдельных правовых механизмов для предотвращения банкротства застройщика. К таким мерам допустимо отнести: заключение договора страхования, недопустимость одностороннего отказа от договора, кредитование на льготных условиях, допустимость исполнения обязательств третьим лицом и др. Подчеркнута взаимосвязь строительных отношений с иными сферами общественной жизни, в результате которой применяемое регулирование должно распространяться не только на самих застройщиков, но и на связанных с ними лиц — участников строительства, банковские и кредитные организации, страховые организации и др. Иными словами, поддержка должна быть оказана каждому звену подобной системы. Также в статье обозначено, что все правовые инструменты помощи должны применяться до введения судебной процедуры банкротства, поскольку в рамках конкурсного процесса ее эффективность существенно снижается. Застройщик должен иметь гарантированные законом возможности преодолеть кризисные явления при наличии объективного шанса на завершение строительства.

Ключевые слова: несостоятельность (банкротство), банкротство застройщика, строительство, участие в долевом строительстве, участник строительства, недвижимая вещь, машино-место, объект незавершенного строительства, реабилитация, ипотека, страхование, кредит, обеспечение

DOI: 10.17803/2311-5998.2024.123.11.108-118

Diana O. OSMANOVA,

Associate professor of the Department of Civil Law
of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL),
Cand. Sci. (Law)

doosmanova@msal.ru

9, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, Moscow, Russia, 125993

Application of Certain Legal Mechanisms for the Purposes of Preventing Bankruptcy of Property Developers

Abstract. Taking into account the discovered statistics, property developers are 'leaders' among debtors turning to bankruptcy proceedings. This article is aimed at finding and analysing information on the reasons for such a state, measures taken to overcome the crisis phenomena and proposing the author's ideas on the topic of resolving the identified problems. Taking into account the study of foreign legislation, as well as the latest regulatory changes on this issue, the conclusion is proposed that it is necessary to use certain legal mechanisms to prevent bankruptcy of the developer. Such measures may include: conclusion of an insurance contract, inadmissibility of unilateral cancellation of the contract, crediting on favorable terms, admissibility of performance of obligations by a third party, and so on. In addition, the interconnection of construction relations with other spheres of social life is emphasized, as a result of which the applicable regulation should apply not only to developers themselves, but also to persons related to them — construction participants, banking and credit organizations, insurance organizations, etc. In other words, support should be provided to developers, as well as to the construction industry. In other words, support should be provided to each 'link' of such a system. The article also states that all legal instruments of assistance should be applied before the introduction of judicial bankruptcy proceedings, because in the framework of the bankruptcy process the effectiveness of the latter is significantly reduced.

Keywords: insolvency (bankruptcy), developer's bankruptcy, construction, participation in shared construction, construction participant, immovable property, parking space, construction in progress, rehabilitation, mortgage, insurance, loan, security

Сфера строительства в целом представляет собой глобальную проблему, с какой бы точки зрения она ни рассматривалась. Текущая геополитическая обстановка ухудшает и без того ее непростое положение. В частности, отмечаются нехватка строительных ресурсов, недостаточное обеспечение импортным оборудованием, значительное повышение цен на строительные материалы, нарушение логистики и цепочек поставок. В совокупности перечисленные обстоятельства ведут к удорожанию строительства, стоимости будущих



объектов и, соответственно, к снижению спроса на первичное жилье и новое строительство¹.

Сложность обозначенной проблемы заключается в ее многоаспектном характере: здесь обнаруживается влияние разных факторов, помимо уже обозначенных, в частности — состояния экономики, уровня обеспеченности населения. Например, в 2022—2023 гг. объемы ввода объектов многоквартирного жилого строительства показывали абсолютный исторический максимум. Подобный «успех» был обусловлен введением льготных условий ипотечного кредитования. Доля подобных сделок достигала 70—80 % от общего объема, из которого процент именно «льготных» покупок составил 74 %². Аналогично в 2022—2023 гг. регуляторная деятельность Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ создала условия для того, чтобы существенно снизился срок получения разрешений на строительство, что также положительно повлияло на развитие отрасли в целом³.

Иными словами, поддержание стабильности застройщиков и предотвращение их банкротства связано с принятием мер во всех смежных сферах — административной, социальной, экономической, банковской, страховой и др. В то же время важно не допустить чрезмерного такого содействия, которое приведет к ухудшению качества возводимых объектов. Обозначенные особенности предопределяют ключевые правила построения правовой модели превенции банкротства застройщиков.

Автор убежден, что наиболее полная защита интересов всех вовлеченных в процесс строительства лиц может быть обеспечена только за счет предотвращения несостоятельности; все механизмы, которые могут быть применены в рамках судебного банкротства, менее эффективны. Косвенным доказательством подобного предположения является факт непрерывного реформирования специального закона в части регулирования процедуры банкротства застройщиков.

Так, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ⁴ (далее — Закон о долевом строительстве) были введены три возможных способа обеспечения исполнения застройщиком обязательств: (1) участие в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, либо (2) заключение договора страхования гражданской ответственности застройщика, либо (3) предоставление договора поручительства, заключенного с банком, соответствующим установленным в законе требованиям. Любой из них должен был быть осуществлен до государственной регистрации договора с первым участником строительства.

¹ См.: Мечикова М. Н. Влияние санкций и политики импортозамещения на строительную отрасль в России // Вестник Сибирского института бизнеса и информационных технологий. 2024. № 1. С. 105. См. также: Мельников В. В. Воздействие санкций на строительную отрасль России: текущее состояние и перспективы отраслевого развития // Экономические и социально-гуманитарные исследования. 2024. № 1. С. 39—51.

² См.: Плешанова О. Непроданные новостройки: проблема залога готовых квартир // Банковское кредитование. 2024. № 1.

³ См.: Мельников В. В. Указ. соч. С. 49.

⁴ См.: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ указанная норма отменена. Любые из вышеназванных договоров (поручительства или страхования) были признаны прекратившими свое действие 27.06.2019, если только на указанную дату не случилось любое из далее названных событий: наступил страховой случай, предъявлено требование о выплате, вступило соответствующее решение в законную силу, объект строительства введен в эксплуатацию.

В это же время указанным Федеральным законом № 218-ФЗ создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (в текущий момент — ППК «Фонд развития территории»; далее — Фонд) для целей повышения гарантии защиты прав и законных интересов граждан — участников долевого строительства, средства которых привлекаются для создания многоквартирных и (или) жилых домов блокированной застройки. В силу ч. 3, 4 Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ при досрочном прекращении вышеназванных договоров страхования или поручительства возвращенная застройщику часть страховой премии должна была быть перечислена в пользу Фонда. Позже функции Фонда были расширены за счет обеспечения его силами защиты интересов участников любого строительства, а не только долевого.

Инструментарий такой защиты в Законе о долевом строительстве также был обновлен. В силу ст. 15.6 данного Закона (в текущей редакции) застройщик *вправе* страховать риск своей ответственности (так что указанная опция была возвращена). К иным механизмам защиты допустимо отнести: залог в силу закона (ч. 1 ст. 12.1, 13—15), ужесточение порядка использования застройщиком предоставленных денежных средств (ст. 18, 18.2), создание фондов субъектов РФ для целей урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства (ст. 21.1), в пользу которых застройщики должны перечислять определенные денежные суммы для целей формирования компенсационного фонда⁵, открытие специальных счетов эскроу для размещения на них денежных средств участников долевого строительства (ст. 15.4, 15.5 рассматриваемого Закона) и др.

Однако, несмотря на предпринятые меры, повсеместные банкротства застройщиков не прекратились. Например, результаты аналитики ЕФРСБ (об общем количестве корпоративных банкротств) демонстрируют, что с 2017 г. (даты появления Фонда) ситуация кардинально не изменялась. Некоторая положительная тенденция наметилась только в 2023—2024 гг.⁶, но с чем конкретно она связана, установить сложно. По указанным данным невозможно установить показатель банкротств именно застройщиков. На другом информационном ресурсе отмечается,

⁵ См.: информационное письмо Банка России от 30.01.2019 № ИН-015-53/7 «Об обеспечении исполнения обязательств застройщика»; информационное письмо Банка России от 10.12.2019 № ИН-015-53/90 «Об отдельных вопросах исполнения договора страхования гражданской ответственности застройщика»; Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ. Ст. 3 // СПС «КонсультантПлюс».

⁶ URL: https://download.fedresurs.ru/news/Статистический_бюллетень_банкротство_янв-июн_2024_Федресурс.pdf (дата обращения: 20.09.2024).



что в 2023 г. «лидерами» по количеству банкротств стали две сферы — строительство и торговля⁷.

Тем самым предположение о неэффективности существующих механизмов подтверждается. Это, в свою очередь, требует задуматься о необходимости расширения спектра возможностей для *предотвращения банкротства* такого должника, а не только о разрешении проблем в ходе его конкурсного процесса.

С учетом анализа специальных положений § 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) предлагается выделить следующие превентивные механизмы, которые могут, по мнению автора, предотвратить банкротство застройщика и помочь пережить кризисный период:

- 1) заключение договора страхования гражданской ответственности;
- 2) исполнение обязательств третьим лицом (частное применение общего правила, закрепленного в ст. 313 ГК РФ);
- 3) недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательств при появлении признаков банкротства либо в ситуации финансового кризиса;
- 4) заключение кредитного договора на льготных условиях.

Предложенный перечень не является исчерпывающим.

Как было указано ранее, банкротство застройщика наступает по многим причинам: снижение покупательской способности, удорожание строительства, увеличение сроков возведения объектов, что, в свою очередь, означает необходимость применения превентивных мер ко всем участникам, а не только к потенциальному должнику. Иначе результативность предложенных идей будет равна нулю. Тем более, что так или иначе обозначенные механизмы уже встречаются в законодательстве, однако, по мнению автора, начинают применяться слишком поздно.

1. Договор страхования гражданской ответственности застройщика

Как было указано ранее, текущая редакция Закона о долевом строительстве устанавливает право, но не обязанность застройщика застраховать свою ответственность на случай неисполнения принятых обязательств. В Законе о банкротстве также имеется указание на такой непоименованный способ обеспечения: в силу п. 2.3-1 ст. 201.1 при принятии решения о целесообразности финансирования мероприятий по завершении строительства Фонду направляется информация, в том числе о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика (о страховщике, заключившем договора страхования гражданской ответственности и др.). Подобный способ защиты интересов участников строительства широко распространен в зарубежных правовых порядках — в Италии, Германии, Франции⁸.

⁷ URL: <https://www.dp.ru/a/2024/04/16/magazin-magazinu-rozn-stroitelstvo> (дата обращения: 20.09.2024).

⁸ См.: *Левин А. А.* Страхование ответственности застройщиков и участников долевого устройства: вопросы теории и судебной практики // *Российский судья*. 2008. № 3. С. 16—18.

Так, Строительно-жилищный кодекс Франции в ст. L261-10-1 закрепляет обязанность продавца (реализующего будущие объекты) предоставить финансовую гарантию завершения строительства или возмещения произведенных платежей в случае расторжения договора (GFA)⁹. Указанная гарантия выдается именно на тот случай, если застройщик несостоятелен. Такая гарантия является обязательной в случае жилого строительства и вариативной при коммерческой застройке.

Законодательный декрет Италии № 122/05 в ст. 2, 3 закрепляет обязанность застройщика (под страхом недействительности договора, о которой может заявить только покупатель) предоставить обеспечение на всю сумму цены строящегося объекта. Указанная обязанность предусмотрена только для случаев заключения договора, направленного на создание объекта (будущего строительства). Обеспечение может быть выдано в форме либо договора страхования, либо договора поручительства, поручителем по которому выступит банковская организация¹⁰.

Несмотря на кажущуюся привлекательность подобного способа, его применение на практике не всегда гарантирует защиту интересов участников строительства и не позволяет в полной мере предотвратить банкротство застройщика. Проблемы связаны со стоимостью подобных страховок или поручительств, особенностями условий выданных обеспечений и наличием за счет этого дополнительного бремени для застройщика, еще не успевшего приступить к строительству и не всегда имеющего достаточный капитал для соблюдения требований закона в указанной части.

Как усматривается, в целом система гарантий за счет страхования или поручительства, скорее, направлена на упрощение процедуры возврата вложенных денежных средств участников строительства, что, однако, не способствует оказанию помощи застройщику. Таким образом, данный механизм недостаточно эффективен.

2. Ограничение возможностей застройщика в части использования денежных средств участника строительства. Открытие счета эскроу

Как и зарубежные коллеги, национальный законодатель также пытается обеспечить возвратность вложенного финансирования в случае несостоятельности застройщика. Речь идет об использовании эскроу-счетов для расчетов по соответствующим договорам. Денежные средства депонируются на специально открытом счете, к которому у застройщика нет доступа до предоставления в банк акта о вводе объекта в эксплуатацию. Иными словами, до тех пор, пока строительство не завершено, денежные средства застройщику не поступают¹¹. Более

⁹ URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/legitext000006074096/legiscta000006159128/?anchor=legiarti000037667804#legiarti000037667804 (дата обращения: 03.08.2024).

¹⁰ URL: <https://www.normattiva.it/uri-res/n2ls?urn:nir:stato:d.lgs.:2005-06-20;122> (дата обращения: 01.09.2024).

¹¹ Аналог подобной системы (но в более упрощенном виде) обнаруживается в законодательстве Германии. Раздел 3 «Постановления об обязанностях агентов по недвижи-



того, признание застройщика банкротом и открытие в отношении него конкурсного производства является основанием для одностороннего отказа участника строительства от договора и возврата денежных средств со счета эскроу (пп. 2 п. 7 ст. 15.4 Закона о долевом строительстве).

Как представляется, указанный механизм не совсем корректен и не способствует достижению цели, ради которой создан. Во всяком случае его применение не должно быть формальным.

Так, если причины финансовых проблем застройщика кроются в отсутствии средств для завершения строительства, при этом на счетах эскроу достаточная сумма имеется, предполагается более разумным позволить застройщику использовать эти средства для выполнения принятых обязательств, чем доводить его до конкурсного производства и позволять участникам финансирования возвращать внесенную на счет плату.

Для этих целей допускается использовать администратора или куратора строительного проекта — незаинтересованное лицо, которое может анализировать состояние должника (вне рамок банкротства) и принимать решения о возможности завершения строительства собственными силами с учетом предоставленных законом возможностей, в том числе за счет частичного использования денежных средств, депонированных на эскроу-счетах.

Одновременно необходимо предусмотреть иные варианты поведения застройщика в подобном случае:

- обращение к иному лицу для получения финансирования на льготных условиях — в банк, кредитную организацию, Фонд, фонд субъекта РФ¹², когда последние не имеют права отказаться от заключения кредитного договора; прекращение на указанный период начисления любых финансовых санкций, а также законных процентов¹³;
- исключение срока разрешения финансовых сложностей из периода просрочки завершения строительства, если таковая впоследствии наступила.

Данные механизмы должны быть предусмотрены законом и действовать автоматически при наличии обозначенных в законе условий. При наличии реальной

мости, кредитных брокеров, застройщиков, инспекторов строительства и управляющих жилой недвижимостью» (Makler-und-Bauträgerverordnung — MaBV) допускает разделение цены договора на 7 частей; покупатель оплачивает строительство поэтапно, только после передачи очередного результата выполненных работ (URL: https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/_3.html (дата обращения: 02.09.2024)).

¹² Указанный механизм предусмотрен в рамках процедуры банкротства: в силу п. 1 ст. 201.8-1 Закона о банкротстве мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства могут осуществляться за счет средств Фонда либо целевого займа, выданного Фондом либо третьими лицами. Неясным остается только вопрос о целесообразности доведения застройщика именно до процедуры банкротства, когда подобная мера может быть применена заблаговременно и способствует предотвращению конкурсных процессов.

¹³ Подобный механизм оказания содействия застройщику уже известен национальному правопорядку. См.: постановление Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 // СПС «КонсультантПлюс».

возможности завершения строительства без процедуры банкротства подобные императивные ограничения кажутся оправданными.

Вышеописанный механизм видится более эффективным в применении: если независимый администратор (куратор) проекта придет к выводу о целесообразности завершения строительства застройщиком самостоятельно, последний должен быть защищен от какой-либо ответственности на то время, пока он преодолевал возникшие трудности и завершал строительство¹⁴, и ему должна быть оказана посильная помощь для достижения обозначенной цели.

3. Недопустимость одностороннего отказа от договора

С рассматриваемой проблемой связана идея закрепления недопустимости одностороннего отказа от договора с застройщиком, который находится в финансово сложной ситуации¹⁵. Подобное поведение контрагентов должника нивелирует всякие возможности последнего преодолеть финансовый кризис.

Так, в одном из дел рассматривался вопрос о допустимости расторжения договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства, по причине нарушения застройщиком-банкротом сроков внесения арендной платы. Определением Верховного Суда РФ от 23.12.2019 № 301-ЭС18-10926(4) по делу № А17-4841/2015 требования публичного собственника были удовлетворены; договор аренды расторгнут. Как указывает Р. С. Бевзенко, такое решение является несправедливым и нелогичным, учитывая, что указанный договор аренды — зачастую единственный актив застройщика¹⁶. Последний будет не в состоянии не только завершить строительство, но и что-либо принести в имущественную массу для удовлетворения требований кредиторов.

Несмотря на то, что анализируемый кейс описывает ситуацию отказа, заявленного лицу, находящемуся в процедуре банкротства, ничто не мешает арендодателю в подобных случаях отказываться гораздо раньше, при наличии неоднократной просрочки внесения арендной платы, как это позволяет ГК РФ (п. 3 ст. 619). Аналогичные примеры можно обнаружить и в иных договорных конструкциях: например, п. 2 ст. 811 ГК РФ дает право заимодавцу потребовать досрочного возврата кредита в случае нарушения заемщиком срока, установленного для возврата очередной части (такое требование банка к застройщику может стать

¹⁴ Отчасти прообраз данной идеи заложен в механизме защиты контролирующего должника лица на время, когда последний старается разработать и воплотить экономически обоснованный план выхода из кризисной ситуации. См.: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 № 53 «О некоторых вопросах, связанных с привлечением контролирующих должника лиц к ответственности при банкротстве». Абз. 2 п. 9 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁵ Такое право также предусмотрено, например, в п. 2, 4 ст. 201.4 и п. 1 ст. 201.5 Закона о банкротстве.

¹⁶ URL: <https://t.me/loaderfromSVO/1901> ; URL: https://zakon.ru/blog/2020/11/15/sudba_stroitelnoj_arendy_pri_bankrotstve_zastrojschika_ob_odnoj_gruboj_oshibke_ek_kollegii_verh_sud (дата обращения: 15.09.2024).



для последнего роковым); право на односторонний отказ подрядчика содержит п. 1 ст. 719 ГК РФ (его могут заявить субподрядчики застройщика и тем самым парализовать строительство) и др.

В ситуации, когда застройщик объективно способен завершить строительство, но переживает финансовый кризис, должно быть ограничено право контрагентов на заявление одностороннего отказа. В противном случае и без того хрупкое положение застройщика еще больше приблизится к судебному банкротству, которое едва ли выгодно участникам соответствующих отношений.

4. Исполнение обязательств застройщика третьим лицом

Другим не менее эффективным механизмом преодоления возможных проблем может стать исполнение требований к застройщику третьим лицом.

В силу п. 1 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве при урегулировании обязательств застройщика применяется возмездная передача его имущества, прав и обязательств иному застройщику, который будет являться приобретателем и который обязан исполнить обязательства после такой передачи. Приобретателем может быть Фонд, фонд субъекта РФ, а если они отказались от покупки (ввиду ее нецелесообразности), то иное юридическое лицо, отвечающее установленным законом требованиям.

Альтернативным механизмом является передача Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами (в том числе незавершенного строительства), предусмотренная ст. 201.15-2-2 специального Закона о долевом строительстве. В качестве встречного предоставления за передаваемое имущество Фонд осуществляет выплату возмещения участникам строительства (п. 3 названной статьи)¹⁷, требования которых после уплаты в установленном законом порядке считаются погашенными (п. 28 данной статьи).

¹⁷ Важно подчеркнуть, что в последних определениях Верховный Суд РФ отстаивает идею важности защиты участников строительства и императивности обязанности Фонда удовлетворить требования последних. Например, в определении от 09.03.2023 № 305-ЭС19-22493(38) по делу № А40-245757/2015 Суд указал, что Фонд олицетворяет собой добровольную помощь со стороны государства пострадавшим участникам строительства, а потому обязан оказывать ее независимо от того, претендуют ли граждане на получение объекта недвижимости или расторг договор и желает получить денежные средства. В этом споре была решена проблема содержания обязанностей Фонда по отношению к тем участникам строительства, которые отказались от договора и которым застройщик обязан вернуть сумму уплаченных денежных средств. Аналогичная идея равенства прав участников была подчеркнута в определении Верховного Суда РФ от 16.02.2023 № 308-ЭС18-17191(5) по делу № А32-1070/2017 (СПС «КонсультантПлюс»). Подробнее об этих судебных делах и позиции относительно поведения Фонда см.: URL: <https://t.me/Shokobear/1329>, URL: <https://t.me/Shokobear/1303> ; URL: https://zakon.ru/blog/2023/01/24/o_neobkhodimosti_ravnogo_otnosheniya_ko_vsem_uchastnikam_stroitelstva_nezavisimo_ot_rastorzheniya_dog (дата обращения: 03.09.2024).

Также допускается передача объекта незавершенного строительства участникам строительства, если они на это согласны и создали для целей принятия такого имущества жилищно-строительный кооператив (п. 1 ст. 201.10 Закона о банкротстве). Тогда обязательства застройщика исполняются за счет передачи вновь созданному юридическому лицу объекта незавершенного строительства; далее ЖСК самостоятельно решает вопрос о поиске недостающего финансирования и завершения постройки.

Подобные способы разрешения проблемы видятся рациональными, в связи с чем открытым остается вопрос о причинах их использования исключительно в рамках судебной процедуры банкротства. Представляется более правильным допустить их применение на этапе до возбуждения конкурсного процесса, когда застройщик предвидит некоторые сложности и своевременно информирует об этом заинтересованных лиц с целью преодоления проблем за счет обращения к любому из обозначенных механизмов, равно как и не предусмотренному напрямую законом, но согласованному участниками соответствующих правоотношений.

Резюмируя вышеизложенное, следует сделать ряд ключевых выводов, которые хотел обосновать автор в рамках настоящего исследования.

Многие правовые возможности, закрепленные в Законе о банкротстве, следует применять на этапе до возбуждения дела о банкротстве. Застройщик, который испытывает финансовые трудности, должен иметь возможность воспользоваться предусмотренными законом гарантиями для преодоления кризиса и завершения строительства собственными силами.

Для этих целей законом должно быть разрешено применение всех перечисленных в работе способов вне рамок процесса несостоятельности. При наличии определенных условий подобные правила должны стать императивом, понуждающим третьих лиц к выгодному для застройщика поведению (имеется в виду, например, невозможность начисления штрафных санкций и законных процентов; удлинение сроков строительства без негативных последствий для застройщика и др.). Такое регулирование полагаем оправданным при наличии объективной возможности завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию, особенно с учетом того, что отчасти оно уже известно национальному правопорядку.

Не менее важным является осознание, что превентивная реабилитация застройщика будет эффективна только при одновременном воздействии и на иные сферы, связанные с областью строительства:

- предоставление необходимой поддержки кредитным и банковским организациям, которые взаимодействуют с застройщиками и участниками строительства;
- расширение перечня программ льготного кредитования в случае приобретения объектов недвижимости (особенно для целей проживания), установления более благоприятных режимов возврата кредита участниками строительства (так называемые кредитные каникулы, возможности отсрочки или рассрочки отдельных платежей, ограничения размера ответственности за нарушение сроков исполнения заемных обязательств);



— упрощение и ускорение административных процедур получения разрешительной документации без ухудшения качества возводимых построек.

Описанные способы реабилитации будут иметь положительный эффект только при совокупном их применении и работе одновременно во всех направлениях.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. *Левин А. А.* Страхование ответственности застройщиков и участников долевого устройства: вопросы теории и судебной практики // Российский судья. — 2008. — № 3. — С. 16—18.
2. *Мельников В. В.* Воздействие санкций на строительную отрасль России: текущее состояние и перспективы отраслевого развития // Экономические и социально-гуманитарные исследования. — 2024. — № 1. — С. 39—51.
3. *Мечикова М. Н.* Влияние санкций и политики импортозамещения на строительную отрасль в России // Вестник Сибирского института бизнеса и информационных технологий. — 2024. — № 1. — С. 104—109.
4. *Плешанова О.* Непроданные новостройки: проблема залога готовых квартир // Банковское кредитование. — 2024. — № 1.