

## СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ОСНОВ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

Алимбаев Жахонгир Даврон угли

Студент магистратуры факультета Бизнес право

в Ташкентском государственном юридическом университете

<https://doi.org/10.5281/zenodo.7162265>

**Аннотация:** В данном тезисе автор анализирует вопросы совершенствования нормативно-правовых актов в сфере банкротства (несостоятельности) застройщика и дает некоторые рекомендации законодательству для решения актуальных проблем в данной правовой отрасли.

**Ключевые слова:** закон, банкротство, несостоятельность застройщика, специальная процедура банкротства.

Несмотря на то, что законодательное решение особого порядка несостоятельности (банкротства) застройщиков совсем недавно внесено в законодательство Республики Узбекистан, есть некоторые недостатки в правовом регулировании, которые требуют тщательной проработки.

В современных реалиях жилищный вопрос для многих людей в Республике Узбекистан является определяющим в плане жизненных перспектив. Решать его государство предлагает разными способами, в том числе долевым участием в строительстве. Данный вариант выглядит перспективно и позволяет рассчитывать на доступное жилье без значительно ухудшения качества жизни дольщиков на время строительства.

Для снижения рисков банкротства в дальнейшем к застройщикам необходимо предъявлять еще на стадии регистрации достаточно жесткие требования. Часть из них уже реализована в действующем законодательстве, иные аспекты еще только предстоит реализовать на практике.

В частности, застройщику необходимо получать специальное заключение о том, что разработанная им проектная декларация соответствует действующим нормам и стандартам. При этом при оформлении подобных разрешительных заключений важно учитывать:

- полное соответствие компании застройщика требованиям, предъявляемым к уставному капиталу;

- у потенциального застройщика не должно возникать каких-то проблем с государственными структурами, в первую очередь это касается выплат налогов и иных обязательных платежей;

- отдельное внимание уделяется руководству и главному бухгалтеру, на данных должностях не допустимо присутствие лиц, имеющих судимости за экономические преступления в целом, а административные взыскания должны отсутствовать по части организации строительных работ и проведения капитального ремонта;

- в отношении руководства и бухгалтерии не должно быть иных мер, ограничений и взысканий в области строительства.

Отдельно необходимо рассмотреть вопрос уставного капитала. Оптимальным решением видится его привязка к возводимой площади жилого фонда, как это сделано, предположим, в Российской Федерации. Подобный подход существенно ограничивает количество реальных участников рынка возведения недвижимости, поскольку малые и средние предприятия, а тем более, индивидуальные предприниматели, просто не в состоянии обеспечить должный уставной капитал. Однако здесь особой проблемы нет в плане притеснения чьих-то прав и интересов. Такие компании и индивидуальные предприниматели смогут и дальше заниматься строительством, но уже в разряде генеральных подрядчиков у крупных строительных корпораций.

Уставной капитал – это важный момент, позволяющий существенно снизить риски банкротства застройщика. Однако полностью исключать такого развития событий невозможно. По этой причине оптимальным решением видится создание специального фонда под государственным патронажем, куда бы перечислялись определенные суммы, предположим, это может быть 1,5% от каждого договора, заключенного с участниками строительства в области долевого строительства. Именно эти средства, в случае возникновения такой необходимости, направляются на завершение строительных работ, обеспечение передачи законных квадратных метров дольщикам, возмещения признанных экономическим судом убытков.

В системном формате к функционалу данного фонда имеет смысл отнести следующие позиции:

1. Сбор, регистрация и контроль взносов всех участников долевого строительства в компенсационный фонд.

2. Распределение денежных средств между всеми заинтересованными сторонами, пострадавшими в результате несостоятельности застройщика на этапе проведения процедуры банкротства.

3. Выбор и аккредитования профессиональных судебных управляющих, которые будут заниматься вопросами признания застройщика несостоятельным плательщиком, то есть банкротом.

Возможном варианте снижения рисков неплатежеспособности застройщика представляется эскроу-счет. Эскроу-счет в долевом строительстве – это специальный счет, открываемый в банке, на котором замораживаются деньги дольщика на период строительства дома, и передаются Застройщику только после того, как тот исполнит свои обязательства перед дольщиком. Основанием для размораживания денег нужно установить решение местного управления государственного органа по строительству. По мнению автора, размораживание денег на эскроу-счете можно делать частями для нормального финансирования строительства.

Но самое главное, на взгляд автора, заключается в возможности обеспечить в отдельных случаях завершение строительных работ. Чаще всего подобный подход для участников долевого строительства выгоднее с практической точки зрения, нежели само банкротство застройщика.

Одной из перспективных схем в отношении строящегося жилья, о которой, несомненно, необходимо задумываться уже сегодня, а реализовывать в ближайшем будущем, является проектное финансирование. Данная схема предполагает ответственность застройщика не перед отдельными гражданами – физическими лицами, а перед банковскими структурами. Обычные же люди будут ограничено с финансовой точки зрения участвовать в инвестировании строительных проектов, соответственно, их риски будут сведены к минимуму.

В дополнение, обновленный вариант финансирования облегчит расчеты и взаимоотношения между застройщиками и инвесторами: один или два, максимум, три банка – это не несколько сотен отдельных дольщиков. Важно, дома, в случае банкротства конкретного застройщика, не будут брошены, они будут достраиваться за счет тех же банков или страховщиков, что исключит появление долгостроев. [1]

В ходе общественного обсуждения Закона «О несостоятельности» появилось предложение о дифференциации взносов в страховой фонд. Сумма, точнее, процентное ее измерение, по мнению специалистов, должна формироваться в зависимости от рейтинга конкретного участника долевого строительства. Таким образом получится, чем дольше и эффективнее работает компания, тем меньшую сумму ей необходимо выделять в создаваемый страховой фонд долевого строительства. [2]

Подобный подход действительно может быть взят за основу разрабатываемых законов. Однако автор работы предлагает пойти немного дальше, чем просто определение рейтинговых показателей в среде участников долевого строительства. В нормативно правовых актах должна быть прописана некая базовая величина взноса, которая будет зависеть от долевого участия, а также внедрить повышающие и понижающие коэффициенты. Именно этими коэффициентами предлагается проводить регулировку вносимых сумм в зависимости от вероятности застройщика оказаться, по факту, несостоятельным (банкротом). Если такой риск велик, то должен применяться повышающий коэффициент, то есть сумма в сравнении с базовым значением возрастет, если вероятность того, что по договорам о долевом строительстве будут не соблюдены условия, минимальна, то применяется понижающий коэффициент, уменьшающий окончательную сумму.

- Фонд долевого строительства – эффективный инструмент возмещения расходов дольщиков либо завершения начатого строительства. Важно грамотно проработать механизм взимания взносов с участников строительства.

- Ведение реестров недобросовестных и проблемных поставщиков позволит нивелировать риски злонамеренного банкротства, а также повысит безопасность инвестиций за счет ограничения правоспособности недобросовестных и проблемных застройщиков.

На практике такой подход сформирует стимул для застройщиков работать добросовестно и строго в рамках правового поля, причем, как можно дольше.

Наличие специального реестра недобросовестных поставщиков позволяет участникам строительства быть в большей степени уверенными, что они работают с надежным застройщиком. Реестр призван защищать права и интересы субъектов гражданских отношений. В первую очередь создание реестра недобросовестных поставщиков необходимо для обеспечения не только регулятивных, но в большей степени профилактических функций. [3]

Использование открытой информации из реестра позволяет получать необходимые сведения в оперативном режиме и оказывать воздействие на деловых партнеров, опираясь на полученные данные. В общем случае, реестр недобросовестных поставщиков (как подрядчиков, так и исполнителей) позволяет контролировать репутационную составляющую компании.

**Foydalanilgan adabiyotlar:**

1. Банки вместо ДДУ: как новая схема продажи жилья изменит рынок новостроек.

URL: <https://realty.rbc.ru/news/5a01cf9a9a794735447205df>

2. См. об этом: Ручкина Г. Ф, Григорян А. Г. Положение субъектов малого и среднего предпринимательства на рынке долевого строительства в свете изменений законодательства // Имущественные отношения в РФ. 2017. № 7 (190). С. 23
3. См.: Шмелева М. В. Гражданско-правовое регулирование контрактных отношений при государственных и муниципальных закупках в Российской Федерации: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. Саратов, 2013. С. 11, 12, 24