

Рецензия на выпускную квалификационную работу
студента 2 курса магистратуры
Орешникова Глеба Александровича
на тему: Правовое регулирование банкротства застройщиков

Исследование проблем, заявленных в работе, представляется актуальным. Институт несостоятельности (банкротства) постоянно трансформируется, что связано с совершенствованием законодательства и расширением сферы его применения, в т.ч. за счет установления особенностей банкротства отдельных категорий субъектов, чей статус не позволяет эффективно применять общие положения. Такой категорией субъектов является застройщик, специальные правила о банкротстве которого внесены в законодательство о банкротстве в 2011 году.

Работа состоит из трех глав, в которых автор исследует причины и цели особого правового регулирования банкротства застройщика, рассматривает правовой режим требований по денежным и неденежным обязательствам в деле о банкротстве.

Оценивая в целом положительно содержание работы и сформулированные автором выводы, тем не менее, хотелось предложить автору дать пояснения по следующим вопросам:

1) Автор на стр.8-10 рассматривает понятие «застройщик», анализ которого осуществляется через призму параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

При этом автор оставляет без внимания многозначность термина «застройщик» в сравнении с инвестиционным законодательством и толкованием, придаваемым судебной практикой термину «инвестиционный договор».

В связи с этим, полагает ли автор, что перечень лиц, осуществляющих строительство и принимающих денежные средства или иное имущество в счет будущих жилых помещений, шире, чем состав лиц, попадающих под действие параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Если участник строительства оплачивал жилое помещение в многоквартирном векселем застройщика, то его требование может ли быть квалифицировано в качестве «требования о передаче жилого помещения»?

2) Автор на стр.9 указал, что на требования о передаче нежилых помещений не распространяется специфика банкротства застройщиков, с чем по формальным основаниям следует согласиться.

Вместе с тем, Закон о банкротстве предусматривает возможность погашения требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу. При этом закон устанавливает определенные гарантии для лиц, не включенных в реестр требований о передаче жилых помещений.

Но при увеличении стоимости недвижимости права кредиторов, заключавших договор, предполагающих передачу права собственности на будущее нежилое помещение, могут быть ущемлены, т.к. получаемая ими компенсация не будет соразмерна текущей рыночной стоимости данных помещений.

Как считает автор, можно ли распространить специальные нормы о банкротстве застройщиков на требования о передаче нежилых помещений в многоквартирных домах?

В целом, работа соответствует требованиям, предъявляемым к работам такого рода, а ее автор заслуживает положительной оценки.

«__» _____ 2012 г.

Доцент кафедры коммерческого права, кандидат юридических наук, доцент

_____ Д.А. Петров

