

*Ольга Олексіївна Квасніцька*  
кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри господарського права і процесу,  
Національного університету «Одеська юридична академія»

## **ДО ПИТАННЯ ОСОБЛИВОГО СТАТУСУ КРЕДИТОРІВ У СПРАВАХ ПРО БАНКРУТСТВО ЗАБУДОВНИКІВ В УМОВАХ ОНОВЛЕНОГО ЗАКОНОДАВСТВА**

Прийняття Кодексу України з процедур банкрутства (далі Кодекс), введення в дію якого відбудеться 21 жовтня 2019 року, на жаль, так і не вирішило нагальну проблему щодо особливостей банкрутства забудовників та захисту кредиторів від зловживання забудовника при маніпуляціях з правовими схемами по залученню грошових коштів у будівництво.

Не вирішувалося це питання і судовою практикою, яка за останній час має тенденцію на зміни у зв'язку з ухваленням Постанови Великої Палати Верховного Суду від 29.01.2019 по справі №916/4644/15. Однак, не зважаючи на те, що Велика Палата Верховного Суду сформувала висновок про правову природу інвестиційного договору, як договору який поєднує положення низки різних договорів, передбачених ЦК України, та може бути підставою виникнення у його сторін також грошових зобов'язань [1], в провадженні справ про банкрутство забудовників таких підхід не допомагає визначити статус кредиторів забудовника, що інвестували в об'єкти будівництва, як особливий, і ввести їх в коло конкурсних кредиторів.

Всі ці роки діяла усталена практика, що внаслідок інвестиційних договорів, або договорів про співпрацю, спрямованих на фінансування будівництва житла, між боржником і кредитором виникають виключно майнові зобов'язання, а їх вимоги мають речово-правовий характер ( справа № 916/4644/15 ухвала Господарського суду Одеської області від 06.09.2017 р.) [2]. Така ситуація вимагала пошуків правових механізмів для захисту

інвесторів-учасників будівництва та включення їх до реєстру вимог кредиторів, як кредиторів з грошовими зобов'язаннями.

Розуміючи природу зобов'язань, що виникали на підставі різних договірних конструкцій, які використовувалися забудовниками при залученні грошових коштів, науковці неодноразово наголошували на специфіці розгляду даної категорії справ. Зазначали про відсутність пріоритетів прав таких інвесторів-кредиторів<sup>57</sup> по відношенню до інших категорій кредиторів, про направленість волевиявлення інвестора при укладенні договору з забудовником, а саме – отримання житлового приміщення і неможливість в процедурі банкрутства отримати квартиру, так як на загальних підставах законом передбачалося отримання виключно грошей після продажу майна банкрута.

Така проблематика вказує на потребу у систематизації розгляду справа про банкрутство забудовників, як особливої категорії, виокремлення громадян – учасників будівельної діяльності у пріоритетну категорію кредиторів з особливими правами для встановлення єдиного підходу у правозастосування опираючись на норму закону.

В свій час мною була обґрунтована позиція щодо необхідності доповнення розділу VII «Особливості банкрутства окремих категорій суб'єктів підприємницької діяльності» Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» параграфом про «Особливості банкрутства забудовника». Зокрема, піднімалося питання у закріпленні особливих механізмів захисту інвесторів у випадку банкрутства забудовника. Зазначалась пропозиція про необхідність кредиторам в справах про банкрутство забудовника самостійно обрати спосіб задоволення своїх вимог: або залишити немайнові вимоги до забудовника та вимагати отримання об'єкта нерухомості (як добудованого, так і незавершеного будівництвом); або вимагати повернення грошових коштів, сплачених за нього, поза

---

<sup>57</sup>«Інвестор» розглядається як збірне поняття по відношенню до всіх правових конструкцій по залученню грошових коштів в об'єкти будівництва

встановленою черговістю вимог кредиторів; або отримати права забудовника та самостійно добудувати об'єкт незавершений будівництвом [3, с. 179].

Як ми пересвідчилися, в умовах оновленого законодавства інститут банкрутства не отримав ефективного механізму захисту інвесторів у випадку неплатоспроможності будівельної організації, так само не отримали відповідного врегулювання питання підтримки і додаткових елементів захисту інвесторів, які здійснюють фінансування в об'єкти будівництва.

Провадження справ про банкрутство забудовника відбувається за загальними правилами, без врахування особливостей, як і в більшості європейських держав. Між тим, на відміну від більшості європейських держав, в Україні нагальною проблемою була і залишається проблема «ошуканих інвесторів», проблема відсутності прозорих механізмів фінансування в об'єкти будівництва, відсутності досконалого містобудівного законодавства та підходу до захисту прав людини. Тому, закріплення на рівні Кодексу питання банкрутства специфічної категорії осіб—збудовників, дозволить виокремити специфічне коло учасників по справі, від яких і залежить особливість провадження, сукупність їх прав і обов'язків та переваги. Для цього варто на законодавчому рівні визначитися з договірними конструкціями, які дозволять учаснику будівельної діяльності набути статус конкурсного кредитора і мати право заявляти вимогу про передачу житлового приміщення (вимоги майнового характеру) або грошову вимогу, тим самим мати гарантії бути включеним до реєстру вимог кредиторів.

Законодавче визначення пріоритетності учасника будівництва у справі про банкрутство—збудовника має враховувати наступні умови:

- закріплення повноважень суду визнати вимоги кредиторів в якості вимог учасника будівництва, з чітко визначених підстав (визначаючи перелік таких підстав);

- можливості учаснику будівництва мати право вибору форми вимоги до забудовника: повернення грошових сум (у випадку розірвання договору з забудовником) або форму передачі житлового приміщення (з можливістю

залучення нового забудовника для завершення будівництва об'єкту). Тим більше, на практиці такі випадки мають місце (справа №911/1175/18 Господарський суд Київської області) [4];

- визначення черговості погашення вимог кредиторів банкрута-збудовника з врахуванням обраної форми вимоги і чітким закріпленням порядку задоволення вимог кредиторів про передачу житлового приміщення, яке може відбутися у визначений спосіб, в залежності від ступеню готовності об'єкта будівництва: шляхом передачі житлових приміщень; шляхом передачі об'єкта незавершеного будівництва інвесторам-кредиторам, які будуть самостійно завершувати будівництво; шляхом залучення нового забудовника для завершення будівництва об'єкту і погашення вимог учасників будівельної діяльності.

Отже, від чіткої правової регламентації статусу кредиторів та визначення порядку провадження справ про банкрутство забудовника, розуміння пріоритетності учасників будівництва в таких справах, суспільство отримає можливість найбільш ефективно і справедливо захистити права таких осіб та виключити можливість різного тлумачення питань «грошового зобов'язання» у справах про банкрутство, яке є однозначним і розширеному тлумаченню не підлягає. Тоді судам не доведеться вирішувати зазначену проблему за допомогою тлумачення.

Таким чином, наявність спеціальних норм в Кодексі України з процедур банкрутства з приводу провадження справи банкрутства забудовника дозволить визначитися з критеріями віднесення інвесторів до числа потерпілих та надати їм статус кредиторів з особливими правами, визначивши їх місце в реєстрі вимог кредиторів, черговістю задоволення таких вимог, порядком проведення зборів учасників будівництва з чітко визначеною компетенцією, тим самим вказуючи на пріоритетність положення інвесторів при банкрутстві забудовника та надаючи додаткову можливість відстояти свої права навіть у випадку пропуску строку на звернення з вимогами до боржника-збудовника.

*Список використаних джерел:*

1. Постанова Великої Палати Верховного суду від 29.01.2019 по справі №916/4644/15. – Єдиний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://revestr.court.gov.ua/Review/79684989>
2. Ухвала Господарського суду Одеської області від 06.09.2017 р. Справа № 916/4644/15. – Єдиний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://revestr.court.gov.ua/Review/68736838>
3. Квасніцька О.О. Теоретичні проблеми правового регулювання банкрутства забудовників та питання захисту прав кредиторів //Вісник господарського судочинства . – 2013 р. – №3. – С. 172-179