

**В диссертационный совет Д 501.002.18 при
Московском государственном университете
имени М.В. Ломоносова**

(119991, ГСП-1, г. Москва, Ленинские горы, д. 1,
строение 13-14 (4-й учебный корпус), ауд. 535а)

от **Эрлих Маргариты Евгеньевны**, кандидата
юридических наук, заместителя начальника
правового департамента АО «ОПК
«ОБОРОНПРОМ»

121357, г. Москва, ул. Вере́йская, д. 29, стр. 141

тел.: 8-929-963-54-55

e-mail: erlich@inbox.ru

ОТЗЫВ

официального оппонента кандидата юридических наук

Эрлих Маргариты Евгеньевны на диссертацию

**Алтухова Алексея Владимировича «Гражданско-правовая защита прав
участников долевого строительства многоквартирных домов при
несостоятельности (банкротстве) застройщика», представленную на
соискание ученой степени кандидата юридических наук**

*(специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право)*

Диссертация Алтухова Алексея Владимировича посвящена исследованию сложных и практически значимых вопросов гражданско-правовой защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов (далее именуются также «участниками строительства») при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Несомненна актуальность представленного диссертационного исследования. Возведение многоквартирных домов с привлечением к финансированию строительства будущих собственников квартир («дольщиков») играет существенную роль в решении задачи обеспечения граждан России доступным современным жильем. При этом вопрос защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов на случай несостоятельности (банкротства) застройщика является одним из важнейших.

Научное осмысление различных аспектов закрепленного в отечественном правопорядке механизма гражданско-правовой защиты прав участников строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика, а также поиск путей совершенствования данного механизма является актуальной и во многом не решенной задачей. Представленный научный труд в значительной степени способствует продвижению в решении указанной проблемы.

Диссертация А.В. Алтухова, будучи комплексным исследованием ключевых вопросов гражданско-правовой защиты прав участников строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика, обладает научной новизной. Это проявляется как в задачах исследования, поставленных диссертантом, так и в сформулированных им положениях, выносимых на защиту, выводах и рекомендациях.

Подтверждением достоверности результатов исследования является широкий круг источников, на которые опирается диссертант, в том числе большой объем материалов судебно-арбитражной практики.

Теоретическая и практическая значимость диссертационной работы определяется тем, что она восполняет определенный пробел в научных исследованиях, посвященных особенностям гражданско-правовой защиты прав участников строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика. Выводы и предложения, сделанные автором, могут быть полезны в законотворческой деятельности, судебно-арбитражной практике, а также в учебном процессе в юридических вузах при преподавании как общего курса гражданского права, так и специальных курсов, в которых затрагиваются проблемы правового регулирования несостоятельности (банкротства) застройщиков.

Диссертационное исследование обладает внутренним единством, изложение материала логично, последовательно и подчинено решению поставленных автором задач.

Исследованию специальных защитных механизмов, применяемых в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика, предшествует обращение диссертанта к рассмотрению проблематики гражданско-правового режима многоквартирного дома. Автор обосновывает вывод, являющийся концептуальной основой всего исследования, согласно которому в отношениях по долевому участию в строительстве объектов недвижимости застройщик приобретает право собственности на такие объекты первоначальным способом, а «дольщики» — производным способом, «от застройщика», с которым они находятся в обязательственно-правовой связи. В свою очередь данное обстоятельство является фактором, определяющим решение вопроса о надлежащих способах и средствах защиты гражданских прав участников строительства во взаимоотношениях с застройщиком (с. 19 - 36 диссертации).

Научную и практическую значимость представляет вынесенное на защиту положение, в котором автором сформулирована совокупность условий, при одновременном соблюдении которых требование участника строительства о передаче жилого помещения в многоквартирном доме может быть признано обоснованным арбитражным судом и, как следствие, включено в реестр требований о передаче жилых помещений (с. 14, 71 - 92 диссертации). Данная категория споров является, пожалуй, наиболее распространенной среди всех обособленных споров, рассматриваемых арбитражными судами в рамках дел о несостоятельности (банкротстве) застройщиков. При этом, как отмечено в работе, правоприменительная практика по спорам об установлении требований участников строительства не отличается единообразием, поэтому сделанные автором выводы могут быть использованы для ее упорядочения.

Также заслуживает внимания позиция автора, в соответствии с которой в случае несостоятельности (банкротства) застройщика многоквартирного дома, строительство которого не завершено, должна быть обеспечена возможность замены застройщика и возможность применения основанных на замене застройщика способов погашения требований участников

строительства. Вариантами замены застройщика могут быть, во-первых, передача прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, во-вторых, объект незавершенного строительства и земельный участок могут быть проданы с условием о принятии покупателем на себя обязанности завершить строительство многоквартирного дома и передать расположенные в нем жилые помещения участникам строительства. Право выбора одного из названных способов погашения требований участников строительства должно принадлежать собранию участников строительства (с. 15, 121 - 129 диссертации).

Значительную часть обособленных споров по делам о несостоятельности (банкротстве) застройщиков многоквартирных домов составляют споры по заявлениям участников строительства о признании права собственности на жилые помещения. В результате анализа положений доктрины права, судебной арбитражной практики, автор делает вывод, содержащийся в положениях, выносимых на защиту: участник долевого строительства, которому было передано застройщиком жилое помещение в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию, до даты принятия арбитражным судом заявления о признании застройщика банкротом, имеет охраняемый законом интерес в приобретении права собственности на указанное помещение. Надлежащим способом защиты данного интереса является вынесение арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве застройщика, определения о государственной регистрации перехода права собственности на указанное помещение к участнику долевого строительства (с. 16, 141 - 164 диссертации). Предложены и соответствующие изменения редакции нормы п. 8 ст. 201.11 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», которая закрепляет тот способ защиты, который должен быть доступен участнику строительства в описанной ситуации (с. 18 диссертации).

Практическую значимость имеют выводы, к которым приходит автор при анализе условий реализации вышеуказанного способа защиты для участника строительства, получившего владение жилым помещением до возбуждения производства по делу о несостоятельности (банкротстве) застройщика (с. 16, 165 – 175 диссертация). В частности, по мнению диссертанта, одним из таких условий является заключенность и действительность договора, на котором основано требование участника строительства, поскольку только договор, обладающий указанными характеристиками, является элементом юридического состава, необходимого для приобретения права собственности на отчуждаемое имущество производным способом (с. 173 диссертации). Данный тезис также отражает внутреннее единство диссертационного исследования и последовательность позиции автора: сквозь всю работу проводится единая концепция о способе приобретения «дольщиками» права собственности на объекты долевого строительства и том значении, которое имеет данный вопрос применительно к проблематике гражданско-правовой защиты прав «дольщиков».

Сделанные автором выводы основаны на проблемах правоприменительной практики. Так, например, вопрос о значении заключенности и действительности договора, на котором основано требование участника строительства, весьма неоднозначно решается судами именно в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщиков, в диссертации приведены соответствующие примеры.

В представленном исследовании диссертант формулирует и иные заслуживающие внимания выводы и предложения.

Тем не менее некоторые суждения автора представляются дискуссионными либо требуют дополнительного пояснения или обоснования.

1. На с. 6 диссертационного исследования автор упоминает законодательные акты, принятые субъектами Российской Федерации до введения специальных правил о несостоятельности (банкротстве) застройщиков многоквартирных домов и предусматривающие

различные меры государственной поддержки «обманутых дольщиков». Представляется желательным, чтобы автор дополнительно пояснил, каким образом взаимодействуют меры защиты граждан – участников строительства, установленные § 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» с указанными региональными законами.

2. Диссертантом проанализированы различные аспекты установления и включения в соответствующий реестр как требований участников строительства о передаче жилых помещений, так и денежных требований участников строительства (с. 69 – 108 диссертации). Однако без достаточного внимания оставлен важный вопрос о возможности перехода участников строительства из одного реестра в другой (т.е. из реестра требований о передаче жилых помещений в реестр (денежных) требований кредиторов и наоборот).
3. На с. 126 - 129 диссертационного исследования автор указал основные принципы такого способа погашения требований участников строительства, как продажа объекта незавершенного строительства и земельного участка с условием о принятии покупателем на себя обязанности завершить строительство многоквартирного дома и передать расположенные в нем жилые помещения участникам строительства. Вместе с тем было бы целесообразно уделить внимание и такому аспекту, как гарантии прав кредиторов застройщика иных, чем участники строительства, а именно: кредиторов по текущим платежам, кредиторов первой, второй и четвертой очереди, а также не являющихся участниками строительства залоговых кредиторов (если предмет залога является объект незавершенного строительства и земельный участок). Каким образом, по мнению автора, должны быть защищены права указанных категорий кредиторов при реализации предложенного способа погашения требований участников строительства?

Следует отметить, что высказанные замечания не влияют на общую высокую оценку диссертационного исследования.

Представленная на защиту диссертация является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение сформулированных диссертантом актуальных задач, имеющих существенное значение для целей совершенствования механизма гражданско-правовой защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Сделанные автором выводы и предложенные рекомендации аргументированы, достоверны, обладают научной новизной и, в целом, нашли отражение в научных публикациях автора.

Автореферат диссертации соответствует ее содержанию и структуре.

Диссертация Алтухова Алексея Владимировича «Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика», представленная на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – «гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право», соответствует требованиям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, а ее автор – Алтухов Алексей Владимирович – заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук.

Официальный оппонент:

кандидат юридических наук,

заместитель начальника правового департамента

АО «ОПК «ОБОРОНПРОМ»

М.Е. Эрлих

«20» января 2016 г.

