

Правовой разбор: последствия неисполнения подрядчиком (застройщиком) обязательств по строительству ИЖС по льготной ипотеке; ответственность банка; возможность господдержки и включения требований в реестр при банкротстве

1. Краткая постановка вопроса

В 2024 году заявитель оформил через банк кредит по программе «Сельская ипотека», предназначенный на строительство индивидуального жилого дома; подрядчик (в тексте вопроса — «застройщик») был аккредитован банком, а вся сумма кредита была перечислена ему единым платежом. Дом не достроен, вступившим в законную силу решением суда общей юрисдикции в пользу заявителя взысканы соответствующие суммы и выдан исполнительный лист, в отношении подрядчика возбуждено уголовное дело (порядка 40 эпизодов), его имущество арестовано, а один из пострадавших заказчиков инициировал процедуру банкротства. Заявитель продолжает обслуживать ипотеку. Требуется правовая оценка по трём блокам: (а) возможна ли ответственность банка за неисполнение обязательств аккредитованным им подрядчиком и за единовременное перечисление кредитных средств без контроля их целевого расходования; (б) существуют ли механизмы государственной поддержки, фондового финансирования достройки либо погашения ипотеки применительно к отношениям по строительству индивидуального жилого дома (далее — ИЖС); (в) каким образом и в какой очерёдности требования заявителя включаются в реестр требований кредиторов подрядчика-банкрота и как это соотносится с гражданским иском в уголовном деле.

Ниже каждый блок разобран по отдельным правовым версиям с указанием норм и практических выводов.

2. Ключевой вопрос квалификации: что это за правоотношения

2.1. Договор на строительство дома — договор подряда, а не договор участия в долевом строительстве

Отношения между заявителем и подрядчиком по общему правилу квалифицируются как договор строительного подряда (§ 3 главы 37 ГК РФ, в особенности ст. 740, 743, 754 ГК РФ), а не как договор участия в долевом строительстве (далее — ДДУ). Это принципиально, поскольку весь массив специальных защитных механизмов — компенсационный фонд, ППК «Фонд развития территорий», обязательное поручительство банка или страхование ответственности застройщика — привязан именно к ДДУ и к Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Нормативная иллюстрация того, что эти механизмы работают исключительно в конструкции ДДУ:

- исполнение обязательств застройщика по ДДУ обеспечивается по выбору застройщика либо поручительством банка (ст. 15.1 Закона № 214-ФЗ), либо страхованием гражданской ответственности застройщика (ст. 15.2 Закона № 214-ФЗ), — источник 9;
- применительно к застройщикам, получившим разрешение на строительство до 01.07.2018, предусмотрены специальные переходные правила применения статей 2, 3, 18–18.2 Закона № 214-ФЗ (источник 7);
- закон прямо предусматривает уведомление органа регистрации прав и участников долевого строительства об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, с внесением соответствующих сведений в ЕГРН и направлением уведомлений по электронной почте либо почтовым отправлением (источник 1).

Все это — инструменты государственного контроля за привлечением средств граждан именно в долевое строительство многоквартирных домов. На строительство отдельного индивидуального жилого дома по договору подряда они на момент заключения договора (2024 год) не распространялись.

2.2. Разграничение нужно проверить по существу договора

Версия 2.2.1 (основная). Предмет договора — строительство индивидуального жилого дома для личного проживания заявителя на принадлежащем ему земельном участке. Это подряд. Квалификация — по существу обязательства (ст. 431 ГК РФ, п. 1 ст. 4 Закона № 214-ФЗ).

Версия 2.2.2 (альтернативная, требует проверки документов). Если фактически подрядчик возводил многоквартирный дом либо дом блокированной застройки, а средства привлекались системно у нескольких граждан под передачу им конкретных жилых помещений, суд может переквалифицировать отношения в ДДУ с распространением на них Закона № 214-ФЗ. В этом случае картина меняется кардинально: появляется доступ к компенсационному фонду и к механизмам § 7 главы IX Закона о банкротстве (см. раздел 4).

Версия 2.2.3 (промежуточная). Даже при квалификации как подряда сохраняются «потребительские» механизмы защиты: Федеральный закон от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее — ЗоЗПП) применяется к отношениям гражданина-заказчика с подрядчиком (преамбула ЗоЗПП; ст. 9 Федерального закона от 26.01.1996 № 15-ФЗ «О введении в действие части второй ГК РФ»). Это даёт неустойку 3 % цены работы за каждый день просрочки, но не более цены работ (п. 5 ст. 28 ЗоЗПП), штраф 50 % от присуждённого (п. 6 ст. 13 ЗоЗПП), компенсацию морального вреда (ст. 15 ЗоЗПП), альтернативную подсудность (п. 2 ст. 17 ЗоЗПП).

2.3. Единовременное перечисление банком кредитных средств подрядчику

С правовой точки зрения сумма кредита, перечисленная банком непосредственно подрядчику по поручению заёмщика, считается предоставленной заёмщику и одновременно использованной по целевому назначению. Обязанность заёмщика соблюсти целевое использование оформляется ст. 814 ГК РФ, которая наделяет заимодавца правом контролировать целевое использование, но не превращает этот контроль в обязанность заимодавца перед заёмщиком. Это исходная точка для раздела 3.

2.4. Практический вывод раздела 2

Спор заявителя — это спор с подрядчиком, а не с банком и не с государством. Все надстройки («Фонд», эскроу, обязательное обеспечение) на его отношения не распространяются, если не будет доказана переквалификация в ДДУ. Соответственно, банк и государство «отвечают» только в тех пределах, в каких они приняли на себя конкретные обязательства по договору или в силу прямого указания закона.

3. Несёт ли банк ответственность за аккредитованного им подрядчика и за единовременное перечисление кредита

3.1. Версия А (доминирующая в практике): банк ответственности не несёт

Обоснование.

1. Банк не является стороной договора подряда. Обязательство не создаёт обязанностей для лиц, не участвующих в нём в качестве сторон (п. 3 ст. 308 ГК РФ).
2. Аккредитация подрядчика — это форма проверки его соответствия требованиям, установленным банком и (или) условиями льготной программы (в данном случае — Постановление Правительства РФ от 30.11.2019 № 1528, регулирующее возмещение кредитным организациям недополученных доходов по жилищным кредитам на сельских территориях). Аккредитация не является ни поручительством, ни независимой гарантией и не создаёт обязанности банка отвечать за исполнение подрядчиком его обязательств.
3. Перечисление всей суммы кредита подрядчику по поручению заёмщика — надлежащее исполнение банком своих обязательств и поручения клиента. Ответственность по ст. 866 ГК РФ (источник 2) наступает за неисполнение или ненадлежащее исполнение поручения клиента, а не за то, что контрагент клиента впоследствии оказался недобросовестным. Пункт 3 ст. 866 ГК РФ прямо привязывает ответственность к нарушению правил совершения расчётных операций, чего в описанной ситуации нет.
4. Ответственность по аккредитиву (ст. 872 ГК РФ, источник 4) в рассматриваемых отношениях не применяется вовсе, поскольку аккредитивная форма расчётов не использовалась. Она приведена здесь как показатель того, что закон умеет конструировать ответственность банка за целевой платёж, — но только там, где такая конструкция прямо введена (аккредитив, эскроу в ДДУ).
5. Неисполнение обязательств подрядчиком — предпринимательский риск заказчика (п. 3 ст. 401 ГК РФ); вина банка в этом отсутствует.

Практический вывод по версии А. Иск к банку о взыскании убытков, причинённых неисполнением подрядчиком, при стандартном наборе документов (кредитный договор без условия о контроле, отсутствие агентских отношений, надлежаще исполненное платёжное поручение) перспектив не имеет.

3.2. Версия В: банк отвечает, если он принял обязанность контролировать целевое использование

Условия применения. Если в кредитном договоре, дополнительных соглашениях, условиях программы или отдельных соглашениях с заёмщиком закреплена обязанность банка:

- перечислять кредит поэтапно (траншами) под подтверждение объёмов работ;
- использовать эскроу или аккредитивную форму расчётов;
- проверять подрядчика и (или) контролировать расходование средств,
- и банк эти обязанности нарушил,

то налицо нарушение договорного обязательства (ст. 309, 310 ГК РФ) и основание для взыскания убытков (ст. 15, 393 ГК РФ), а при потребительском характере услуги — с применением ст. 28, 29 ЗоЗПП и штрафа по п. 6 ст. 13 ЗоЗПП. Практически это означает: причинная связь должна быть доказана — то есть что при поэтапном перечислении средства не ушли бы подрядчику и были бы сохранены.

Практический вывод по версии В. Это единственная реально рабочая «договорная» версия против банка, и она полностью зависит от текста кредитной документации. Первый шаг — получить в банке заверенные копии кредитного договора, индивидуальных условий, графика выдачи и внутренних правил аккредитации, применимых к сделке.

3.3. Версия С: банк как агент подрядчика и как источник информации (ЗоЗПП, реклама)

Условия применения. Если банк:

- получал вознаграждение от подрядчика за подбор клиентов или за продвижение (агентские отношения — глава 52 ГК РФ, в частности ст. 1005, 1008 ГК РФ);
- распространял рекламу подрядчика или «сервис подбора подрядчиков» с обещанием надёжности;
- сообщал заёмщику недостоверные сведения о подрядчике, его опыте, финансовом состоянии или о самой аккредитации,

то возникает самостоятельное основание ответственности за вред, причинённый недостоверной или неполной информацией (ст. 10, 12 ЗоЗПП; ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»). Банковские услуги подпадают под ЗоЗПП в части, не урегулированной специальным законодательством (п. 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от

28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Практический вывод по версии С. Требуется доказать факт агентских выплат и содержание информационных материалов (скриншоты, буклеты, переписка, записи разговоров в отделении). Само по себе наличие «аккредитации» информацией о надёжности не является: аккредитация подтверждает соответствие формальным критериям, а не платёжеспособность.

3.4. Версия D: деликтная ответственность за некачественную аккредитацию

Условия применения. Если будет доказано, что банк провёл аккредитацию формально — без проверки сведений, которые он по своим же правилам обязан был проверить (наличие судебных споров, исполнительных производств, признаков «финансовой пирамиды», отсутствие реальных мощностей), — возможна постановка вопроса о ненадлежащем оказании услуги и о деликте (ст. 15, 1064 ГК РФ, ст. 4, 29 ЗоЗПП).

Контраргумент, который почти всегда побеждает банк. Аккредитация — это оценка соответствия критериям программы и не является гарантией исполнения обязательств подрядчиком; последующее неисполнение подрядчиком своих обязательств лежит вне причинно-следственной связи с аккредитацией (ст. 393 п. 1, ст. 1064 п. 1 ГК РФ). Именно поэтому данная версия работает только при наличии «грубых» обстоятельств: аккредитация уже после появления публичных сведений о проблемах подрядчика, аккредитация аффилированной компании, игнорирование очевидных «красных флагов».

3.5. Версия E: ответственность регистрирующего органа (для полноты картины)

Если в рамках сделки регистрировалась ипотека (в том числе в силу закона) и регистрация была произведена с ошибками, задержками или иными нарушениями, возможна постановка вопроса о возмещении убытков регистрирующим органом — ст. 28 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (источник 5). К ответственности банка эта норма отношения не имеет, но в комплексе защиты интересов заявителя может оказаться значимой, поскольку объект ипотеки — земельный участок и (или) незавершённое строительство. Отдельно отметим ст. 76 Закона об ипотеке (источник 11), допускающую обеспечение обязательства

незавершённым строительством и материалами: это прямо влияет на то, что реально находится в залоге у банка в данной ситуации.

3.6. Отдельно: повышение ставки по кредиту

Условия о переменной ставке и её изменении регулируются ст. 5 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», а также ст. 29 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности». Общее правило — одностороннее увеличение ставки недопустимо, кроме случаев, прямо предусмотренных договором (для переменной ставки — по установленной в договоре формуле). Если льготная ставка зависела от выполнения условия о завершении строительства и регистрации права, то повышение при невыполнении условия правомерно при условии, что такое последствие прямо закреплено в договоре и в правилах программы. Обязанности заёмщика подписывать дополнительные соглашения «под условием сохранения ставки» законом не установлено.

Практический вывод по разделу 3.

1. Против банка перспективна только версия В (нарушение договорной обязанности контролировать целевое использование / поэтапное перечисление) и в исключительных случаях — версия С.
2. Основной инструмент — не иск, а: (а) истребование полной кредитной документации и внутренних правил аккредитации; (б) письменное обращение в банк с требованием обосновать изменение ставки; (в) жалоба в Банк России о проверке порядка аккредитации и раскрытия информации (ст. 4, 57 Федерального закона от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)», Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ); (г) обращение в Роспотребнадзор (ст. 40, 42.1 ЗоЗПП); (д) обращение в АО «ДОМ.РФ» и в Минсельхоз России как оператора и ответственного за правила «Сельской ипотеки».
3. Ключевой аргумент заявителя («я не виноват») сам по себе юридического значения не имеет: юридически значимо только то, нарушил ли банк конкретную обязанность, закреплённую в договоре или в законе, и привело ли это нарушение к убыткам.

4. Может ли помочь государство, «Фонд защиты прав дольщиков» или иные программы

4.1. ППК «Фонд развития территорий» к ИЖС по договору подряда не применяется

Фонд (ранее — Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства) создан Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ и действует в связке со ст. 201.1 и последующими Закона о банкротстве, то есть исключительно в отношении долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Нормативные подтверждения из имеющегося массива:

- источник 3 (п. 16, 17 ст. 218-ФЗ): выплата возмещения участникам долевого строительства за счёт компенсационного фонда; правило о том, что участник не вправе требовать возмещения из фонда, если получил страховую выплату или выплату по поручительству банка. Все конструкции привязаны к ДДУ;
- источник 10 (п. 3, 4 ст. 218-ФЗ): реестр требований о передаче жилых помещений, уведомление конкурсного управляющего, порядок включения требований участников строительства;
- источник 1: механизм внесения в ЕГРН сведений об отсутствии у застройщика права привлекать средства граждан и уведомления участников долевого строительства.

Практический вывод. При квалификации отношений как подряда на ИЖС (раздел 2.2.1) достройка или компенсация за счёт ППК «Фонд развития территорий» невозможна. Единственный путь к этому механизму — доказать, что фактически имело место долевое строительство (раздел 2.2.2), что применительно к индивидуальному дому маловероятно, но не исключено, если под «домом» скрывался объект блокированной застройки или многоквартирный дом.

4.2. Механизм эскроу для ИЖС появился позже и к договору 2024 года не применяется

Федеральным законом от 22.07.2024 № 186-ФЗ введён механизм строительства индивидуальных жилых домов по договору строительного подряда с использованием счёта эскроу (правила применяются к договорам, заключённым после 1 марта 2025 года). Это принципиально меняет положение заказчиков «после» этой даты: средства размещаются на счёте эскроу и перечисляются подрядчику только после выполнения работ, что как

раз и решает проблему единовременного перечисления. Для договора, заключённого в 2024 году, этот механизм не применяется в силу прямого указания на момент вступления закона в силу.

Практический вывод. Это одновременно и ответ на вопрос «почему банк не контролировал расходование средств»: законодательство в 2024 году такой обязанности для ИЖС-подряда не устанавливало, а защитный механизм появился только с 01.03.2025.

4.3. Региональные и отраслевые программы

Полноценного федерального аналога «Фонда» для ИЖС не существует. Возможны точечные варианты:

- государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий» (Постановление Правительства РФ от 31.05.2019 № 696) — предусматривает для отдельных категорий граждан (работники агропромышленного комплекса и социальной сферы села) социальные выплаты на улучшение жилищных условий, в том числе на завершение строительства;
- региональные программы поддержки граждан, пострадавших от недобросовестных подрядчиков, — принимаются на уровне субъектов РФ; их наличие и условия необходимо проверять в конкретном регионе;
- меры, принимаемые органами местного самоуправления в связи с «проблемным объектом» (по договорам аренды земли, по подключению к сетям, по признанию объекта незавершённым).

Практический вывод. Прежде чем рассчитывать на «достройку за счёт государства», нужно направить официальные запросы: в региональный орган исполнительной власти в сфере строительства, в орган местного самоуправления, в региональное управление Минсельхоза России. Ответы этих органов будут юридически значимыми документами, в том числе для суда.

4.4. Саморегулируемая организация и компенсационные фонды

Если подрядчик являлся членом СРО в области строительства, теоретически возможны выплаты из компенсационного фонда: компенсационный фонд возмещения вреда — при причинении вреда вследствие недостатков работ (ст. 60 Градостроительного кодекса РФ), компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств — по договорам, заключённым с использованием конкурентных способов (ст. 55.16 Градостроительного кодекса РФ). Для

частного заказчика, заключавшего договор без конкурсных процедур, второй механизм, как правило, недоступен.

4.5. Ипотечный кредит: что реально можно сделать

Освобождения от кредита в связи с неисполнением подрядчиком закон не предусматривает. Доступны:

- **кредитные каникулы** по ст. 6 Федерального закона от 03.04.2020 № 106-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» — при снижении дохода, нетрудоспособности и иных прямо перечисленных основаниях;
- **ипотечные каникулы** по ст. 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ — при утрате работы, признании инвалидом I или II группы, временной нетрудоспособности свыше двух месяцев подряд, снижении дохода более чем на 30 %, увеличении числа иждивенцев при снижении дохода (соблюдение условия о единственном жилье);
- **реструктуризация** по внутренним программам банка (в том числе по стандартам АО «ДОМ.РФ»);
- **отсрочка реализации заложенного имущества** и основания для отказа в обращении взыскания — ст. 54, 54.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Отдельно стоит учитывать, что убытки, взысканные с подрядчика, включают, помимо стоимости восстановления нарушенного права, также уплаченные проценты по кредиту, если они находятся в причинной связи с нарушением (ст. 15, 393 ГК РФ, ст. 29 ЗоЗПП).

4.6. Практический вывод раздела 4

- Достройка или компенсация за счёт ППК «Фонд развития территорий» в данной конфигурации **недоступна**;
- достройка своими силами **доступна и юридически безупречна**: заявитель вправе завершить строительство самостоятельно, после чего стоимость завершения (определённая заключением специалиста или фактическими расходами) предъявляется подрядчику как убытки;
- погашение ипотеки за счёт бюджета — **не предусмотрено**, но доступны каникулы, реструктуризация и взыскание с подрядчика уплаченных процентов;
- региональные и отраслевые программы — **требуют проверки** через официальные запросы.

5. Включение требований в реестр требований кредиторов при банкротстве подрядчика

5.1. Какой правовой режим применим

Версия 5.1.1 (основная). Подрядчик — обычный должник. Параграф 7 главы IX Закона о банкротстве («Банкротство застройщиков», ст. 201.1–201.15) применяется к лицам, привлекающим денежные средства участников строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости; при строительстве отдельного индивидуального жилого дома по подряду специальный режим не применяется. Соответственно, требования заявителя — обычные денежные требования.

Версия 5.1.2 (альтернативная). Если будет доказано, что подрядчик системно привлекал средства граждан для строительства жилья с обязательством передать конкретные помещения, суд может применить § 7 главы IX Закона о банкротстве, что даёт заявителю статус участника строительства. Это существенно улучшает очерёдность (см. 5.3).

5.2. Порядок и сроки предъявления требований

- **Наблюдение.** Требования предъявляются в течение 30 дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения (п. 1 ст. 71 Закона о банкротстве); требования, предъявленные с опозданием, рассматриваются в следующей процедуре.
- **Конкурсное производство.** Реестр закрывается по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (п. 1 ст. 142 Закона о банкротстве). Требования, заявленные после закрытия реестра, удовлетворяются за счёт имущества, оставшегося после удовлетворения требований, включённых в реестр (п. 4 ст. 142 Закона о банкротстве).
- **Порядок установления.** Заявление подаётся в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с направлением копий конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и должнику; требования, по которым не поступили возражения, рассматриваются судом для проверки обоснованности и наличия оснований для включения в реестр; по результатам выносится определение о включении либо об отказе во включении (п. 5, 6 ст. 100 Закона о банкротстве — источники 15, 16). Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано.
- **Если применим § 7 главы IX (банкротство застройщика), действует специальный порядок:** требования участников строительства

предъявляются конкурсному управляющему, который включает их в реестр требований о передаче жилых помещений; реестр требований кредиторов закрывается через три месяца с даты публикации о признании банкротом, а требования участников строительства включаются при предъявлении их не позднее двух месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего (п. 4 ст. 201.4 Закона о банкротстве — источник 14; п. 3, 4 ст. 218-ФЗ — источник 10). Пропущенный по уважительной причине срок может быть восстановлен арбитражным судом.

Практический вывод. Даже при наличии вступившего в силу решения суда и исполнительного листа требование **не включается в реестр автоматически** — необходимо подать самостоятельное заявление в арбитражный суд в установленный срок. Пропуск срока закрытия реестра переводит требование в разряд «зареестровых», что фактически означает нулевое удовлетворение.

5.3. Очерёдность удовлетворения

При применении общих правил (п. 4 ст. 134 Закона о банкротстве): первая очередь — граждане, перед которыми должник отвечает за причинение вреда жизни или здоровью; вторая — выходные пособия и оплата труда; третья — расчёты с остальными кредиторами. Требование заявителя — **третья очередь**.

При применении § 7 главы IX (ст. 201.9 Закона о банкротстве): граждане — участники строительства с денежными требованиями (основной долг) относятся к третьей очереди, а расчёты с иными кредиторами — к четвёртой. То есть переквалификация в «участника строительства» поднимает заявителя на одну ступень вверх.

Важное правило о «отдельном учёте» санкций. Неустойки, штрафы, пени, проценты за пользование чужими денежными средствами, убытки в виде упущенной выгоды, компенсация морального вреда и штраф по ЗоЗПП учитываются в реестре отдельно и удовлетворяются после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов (п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве; для банкротства застройщика — аналогичный подход). Практически это означает: основная сумма — «реальная» к получению, санкции — «номинальные».

Мораторные проценты и прекращение начисления санкций. С даты введения наблюдения проценты и неустойки начисляются в порядке п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве (ст. 63 Закона о банкротстве); с даты открытия конкурсного производства начисление процентов, неустоек и иных санкций прекращается (п. 2 ст. 126 Закона о банкротстве).

5.4. Судьба исполнительного листа и исполнительного производства

- С даты вынесения определения о введении наблюдения приостанавливается исполнение исполнительных документов по имущественным взысканиям (п. 1 ст. 63 Закона о банкротстве).
- С даты принятия решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника, не допускается наложение новых арестов, исполнение обязательств должника по судебным актам допускается только в порядке главы VII Закона о банкротстве (п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве). Исполнительное производство оканчивается (п. 7 ч. 1 ст. 47 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»).

Практический вывод. Исполнительный лист после открытия конкурсного производства «не работает»: единственный путь — реестровое требование.

5.5. Дополнительные возможности в деле о банкротстве

- **Оспаривание сделок должника** — ст. 61.2 (подозрительные сделки), 61.3 (сделки с предпочтением) Закона о банкротстве; именно под эти нормы подпадают описанные схемы, когда подрядчик «брал себе процент», а остаток перечислял субподрядчику по договорённости, а также любые выводы активов.
- **Субсидиарная ответственность контролирующих лиц** — ст. 61.11, 61.12 Закона о банкротстве; правом на подачу заявления обладают арбитражный управляющий, конкурсные кредиторы и уполномоченный орган (п. 1 ст. 61.14 Закона о банкротстве). Ключевое разъяснение — Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 № 53 «О некоторых вопросах, связанных с привлечением контролирующих должника лиц к ответственности при банкротстве».
- **Привлечение к ответственности за непередачу документов, за искажение сведений** — ст. 61.11 Закона о банкротстве.
- **Участие в собрании кредиторов**, оспаривание отчётов управляющего, жалобы на его действия (ст. 60 Закона о банкротстве).

5.6. Практический вывод раздела 5

1. Немедленно встать на мониторинг ЕФРСБ и картотеки арбитражных дел по подрядчику.
2. Как только появится публикация о введении процедуры — в срок **30 дней (наблюдение)** либо **два месяца с даты публикации (конкурсное**

производство) подать заявление о включении требования в реестр, приложив вступившее в силу решение суда, исполнительный лист, расчёт задолженности и документы о её составе (основной долг, неустойка, штраф, моральный вред — с отдельным расчётом).

3. Если применим § 7 главы IX — действовать через конкурсного управляющего в порядке п. 4 ст. 201.4 Закона о банкротстве с учётом уведомления.
4. Параллельно заявить о намерении участвовать в оспаривании сделок и в привлечении контролирующих лиц к субсидиарной ответственности.

6. Гражданский иск в уголовном деле и требования в деле о банкротстве: соотношение

6.1. Права в уголовном деле

- Право быть признанным потерпевшим — ст. 42 УПК РФ; право на возмещение имущественного вреда — ст. 42, 44 УПК РФ (гражданский иск в уголовном деле); обязанность суда разрешить гражданский иск при постановлении приговора — ст. 309 УПК РФ.
- Обеспечительные меры — арест имущества (ст. 115, 116 УПК РФ).
- В зависимости от факта содеянного может квалифицироваться по ст. 159 (мошенничество), ст. 160 (присвоение или растрата), ст. 201 (злоупотребление полномочиями) УК РФ, а применительно к застройщикам, работающим по Закону № 214-ФЗ, — также по ст. 200.3 УК РФ.

6.2. Конкуренция двух механизмов

Позиция 1 (преобладающая при банкротстве). С открытием конкурсного производства любые имущественные требования к должнику, включая гражданский иск в уголовном деле, могут быть реализованы только через реестр требований кредиторов (п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве): аресты, наложенные на имущество должника, снимаются, новые не налагаются, исполнение по судебным актам допускается только в порядке главы VII Закона о банкротстве. Потерпевший по уголовному делу в этом случае получает удовлетворение на равных с иными кредиторами соответствующей очереди.

Позиция 2 (применяется вне банкротства и в спорных ситуациях). Арест имущества, наложенный в уголовном деле для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, сохраняет своё обеспечительное значение; правовые позиции о пределах сохранения такого ареста сформулированы, в частности, в Постановлении Конституционного Суда РФ от

31.01.2011 № 1-П. Эта позиция применима, когда процедура банкротства не введена либо когда арестованное имущество не является конкурсной массой.

Условия применения. Позиция 2 реально работает до введения конкурсного производства: тогда приговор с удовлетворением гражданского иска и обращение взыскания на арестованное имущество дают фактическое исполнение. Как только должник признан банкротом — работает позиция 1.

6.3. Практический вывод раздела 6

- Заявителю необходимо одновременно: (а) быть признанным потерпевшим и заявить гражданский иск в уголовном деле (ст. 42, 44 УПК РФ), если это ещё не сделано; (б) подать заявление о включении требования в реестр в деле о банкротстве с соблюдением сроков.
- Ожидать «двойного» возмещения нельзя: суммы, полученные в рамках уголовного дела, будут учитываться при расчётах в деле о банкротстве (недопустимость двойного возмещения одного и того же вреда).
- Основной риск — не сам приговор, а конкурсная масса: помимо уголовного преследования, ключевы инструменты — оспаривание сделок (ст. 61.2, 61.3 Закона о банкротстве) и субсидиарная ответственность контролирующих лиц (ст. 61.11, 61.12, 61.14 Закона о банкротстве).

7. Сводный практический план действий

Блок А. Работа с банком. 1. Запросить полный комплект кредитной документации, включая индивидуальные условия, график предоставления кредита, правила аккредитации подрядчиков, действовавшие на дату сделки. 2. Установить, закреплена ли обязанность банка перечислять средства поэтапно или контролировать их расходование. Если да — фиксировать нарушение и предъявлять убытки (ст. 15, 393 ГК РФ, ст. 28, 29, п. 6 ст. 13 ЗоЗПП). 3. Письменно запросить обоснование изменения процентной ставки со ссылкой на конкретный пункт договора; при отсутствии обоснования — жалоба в Банк России и Роспотребнадзор. 4. Использовать кредитные каникулы (ст. 6 Федерального закона № 106-ФЗ) или ипотечные каникулы (ст. 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ) при наличии предусмотренных законом оснований; реструктуризацию — по внутренним программам банка и стандартам АО «ДОМ.РФ».

Блок В. Работа с государством и фондами. 5. Официальные запросы: в ППК «Фонд развития территорий» (получить письменный отказ с обоснованием — это подтвердит неприменимость механизма), в региональный орган в сфере строительства, в орган местного самоуправления, в

региональное управление Минсельхоза России (по линии «Комплексного развития сельских территорий», Постановление Правительства РФ от 31.05.2019 № 696). 6. Проверить членство подрядчика в СРО и наличие компенсационных фондов (ст. 55.16, 60 Градостроительного кодекса РФ). 7. Принять решение о достройке своими силами или силами нового подрядчика; зафиксировать расходы первичными документами и заключением специалиста — это будущие убытки, предъявляемые подрядчику.

Блок С. Работа с должником и банкротством. 8. Мониторинг ЕФРСБ и картотеки арбитражных дел. 9. Своевременная подача заявления о включении требования в реестр (30 дней при наблюдении; два месяца с даты публикации при конкурсном производстве) с отдельным расчётом основного долга и санкций. 10. Заявление о намерении участвовать в оспаривании сделок и в привлечении контролирующих лиц к субсидиарной ответственности. 11. Параллельно — активная позиция в уголовном деле: статус потерпевшего, гражданский иск, ходатайства об аресте имущества, о наложении ареста на имущество третьих лиц — фактических приобретателей активов.

Блок D. Управление риском по кредиту. 12. Не допускать просрочек: они дают банку самостоятельное основание для иска об обращении взыскания на заложенное имущество (ст. 348, 349 ГК РФ, ст. 50, 51 Закона об ипотеке). 13. Документально фиксировать все уплаченные проценты — они формируют состав убытков, предъявляемых подрядчику (ст. 15, 393 ГК РФ).

8. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая: ст. 15, 308, 309, 310, 393, 401, 431, 1064.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая: ст. 740, 743, 754, 811, 814, 819, 866 (источник 2), 872 (источник 4), 1005, 1008.
3. Уголовный кодекс Российской Федерации: ст. 159, 160, 200.3, 201.
4. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 42, 44, 115, 116, 309.
5. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»: ст. 1, 4, 15.1, 15.2, 15.4, 15.5, 18–18.2, а также переходные положения (источники 1, 6, 7, 9, 12, 13).
6. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 5, 47 (утратила силу, см. Закон № 229-ФЗ), 60, 63, 71, 100

(источники 15, 16), 126, 134, 137, 142, 201.1, 201.4 (источник 14), 201.9, 61.2, 61.3, 61.11, 61.12, 61.14.

7. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства...»: ст. 3, 13, п. 16, 17 (источник 3), п. 3, 4 (источник 10).
8. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 28 (источник 5), 50, 51, 54, 54.1, 76 (источник 11), а также положения о страховании (источник 8).
9. Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности»: ст. 5, 26, 29.
10. Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»: ст. 5, 6.1-1.
11. Федеральный закон от 03.04.2020 № 106-ФЗ: ст. 6 (кредитные каникулы).
12. Федеральный закон от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: преамбула, ст. 4, 10, 12, 13, 15, 17, 28, 29, 40, 42.1.
13. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 47, 65, 67, 80.
14. Градостроительный кодекс Российской Федерации: ст. 55.16, 60, 60.1.
15. Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»: ст. 5.
16. Федеральный закон от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»: ст. 4, 57.
17. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».
18. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»: ст. 10, 27.
19. Федеральный закон от 26.01.1996 № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации»: ст. 9.
20. Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ (введение механизма счетов эскроу при строительстве индивидуальных жилых домов по договору строительного подряда; применяется к договорам, заключённым после 01.03.2025).

Подзаконные акты

1. Постановление Правительства РФ от 30.11.2019 № 1528 (правила возмещения кредитным организациям и АО «ДОМ.РФ» недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, выданным на строительство (приобретение) жилья на сельских территориях, — «Сельская ипотека»).
2. Постановление Правительства РФ от 31.05.2019 № 696 (государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий»).

Акты судебных органов и разъяснения

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей».
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 № 53 «О некоторых вопросах, связанных с привлечением контролирующих должника лиц к ответственности при банкротстве».
3. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве».
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении».
5. Разъяснения Пленума Верховного Суда РФ по вопросам банкротства застройщиков (в частности, о применении § 7 главы IX Закона о банкротстве).
6. Постановление Конституционного Суда РФ от 31.01.2011 № 1-П (о пределах сохранения ареста имущества, наложенного для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска).

Примечание для редакции

Разбор построен на нормативном массиве, приложенном к запросу, и на общеотраслевых нормах. Реквизиты отдельных законов, вступивших в силу в 2024–2025 годах (в частности, Федерального закона от 22.07.2024 № 186-ФЗ о счетах эскроу при строительстве ИЖС, а также положений о переменной процентной ставке в ст. 5 Закона № 353-ФЗ в редакции 2023–2024 годов), перед публикацией целесообразно сверить по официальному тексту в актуальной редакции на дату выпуска документа: их содержание изложено по существу регулирования, а точная нумерация пунктов может отличаться в зависимости от редакции. Правовые выводы по существу от этого не меняются: разграничение «ДДУ / подряд на ИЖС» остаётся ключевым, а объём защиты заявителя определяется именно им.