

Санкт-Петербургский государственный университет

САПЕГИН Ярослав Анджеевич

Выпускная квалификационная работа

Реализация недвижимости в банкротном праве

Уровень образования: бакалавриат

Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Основная образовательная программа 21.03.02 «Кадастр недвижимости: оценка и информационное обеспечение»

Научный руководитель:

доцент кафедры Землеустройства и кадастров

кандидат географических наук

Засядь-Волк Владимир Валентинович

Рецензент:

Елсуков Михаил Юрьевич

Ассоциация саморегулируемой организации

«Балтийское объединение кадастровых инженеров»

Санкт-Петербург

2022

Аннотация

Настоящая работа посвящена проблемам, возникающим при реализации недвижимого имущества должника в ходе конкурсного производства. Сочетая анализ норм банкротного и земельного права с сопутствующей судебной практикой и исследование в области современных методов ускорения регистрации недвижимости и сделок с ней, автор стремится к поиску решений актуальных проблем, возникающих при несостоятельности должников-собственников недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, земельно-имущественные отношения, земельное право, конкурсное производство, банкротное право, регистрация недвижимости, информационная безопасность, информационное обеспечение.

The work is devoted to the problems that arise during the sale of the debtor's real estate in the course of bankruptcy proceedings. Combining the analysis of the rules of bankruptcy and land law with related jurisprudence and research in the scope of modern methods of accelerating the registration of real estate and deals with it, the author seeks to find solutions to actual problems arising from the insolvency of debtors-owners of real estate.

Keywords: real estate, land property relations, land law, bankruptcy proceedings, bankruptcy law, real estate registration, information security, information support.

Содержание

Введение	4
Глава 1: Природа недвижимости и ее влияние на ликвидность	8
1.1: Свойства недвижимости как актива	8
1.2: Реализация недвижимости	17
Глава 2: Недвижимость в процедуре банкротства	22
2.1: Несостоятельность как правовой институт	23
2.2: Особенности реализации недвижимости в конкурсном процессе	29
Глава 3: Роль информации и регистрации в процессе реализации недвижимости	35
3.1: Централизованные и децентрализованные информационные системы о недвижимости	36
3.2: Совершенствование регистрации недвижимости как фактор повышения её ликвидности	42
Заключение	46
Список источников	48

Введение

Земля — составляющая материального мира, необходимое условие частных производственных и торговых отношений. Являясь одним из трёх факторов производства, наряду с трудом и капиталом, земля при необходимых инвестициях может стать основой предприятия: при объёмных финансовых и временных инвестициях земля может преобразиться в доходную недвижимость или в промышленное предприятие, принося доход главным образом благодаря расположенным на ней зданиям, сооружениям и прочим улучшениям. Или же, при должных свойствах почвенного покрова и погодных условиях, земля может выполнять и производящую роль, помимо пространственно-базисной. Известный пример — сельскохозяйственное производство, которое исторически требовало минимум инвестиций, соответственно являлось основным видом производства в прошлом, определяя аграрный этап развития общества.

Однако, с развитием промышленного производства (начало XX века), сельское хозяйство также стало пригодным для инвестиций предприятием, за счёт изобретения и распространения тракторов, комбайнов и прочих сельскохозяйственных машин — при инвестировании в покупку данного капитала объём аграрного производства вырос в разы.

Соответственно, перед предпринимателями и производителями встаёт резонный вопрос, заключающийся в том, где взять инвестиции для многократного усиления своего предприятия.

Универсальный и доступный ответ (в отличие от наследства, договора дарения или нахождения клада) кроется в *кредите*, виде правоотношений, заключающемся в предоставлении одним субъектом ресурсов в обмен на *обязательства* со стороны второго субъекта

вернуть эти ресурсы и (зачастую) плату за пользование в будущем. Именно этот ответ кажется наиболее привлекательным: мгновенное получение ресурсов позволит существенно увеличить прибыль с производства, которая и сможет покрывать платежи кредитору в будущем.

Логичным следствием распространения данного типа отношений является появление *обязательственной отрасли права*, которая и рассматривает этот тип правоотношений, в том числе обеспечивает выполнение обязательств в случае невыполнения заёмщиком обязанностей по платежам, например путём наложения ареста и получения средств с активов должника (исполнительное производство). С развитием общества обязательственные отношения становятся всё более обширными и всеобъемлющими, среди субъектов экономики создаётся настоящая «паутина» обязательств, появляются отдельные предприятия, существующие за счёт переплетения обязательств (банки). Вполне нормальным явлением становится наличие у субъекта сразу нескольких кредиторов.

Однако, всякая предпринимательская деятельность сопряжена с рисками (упомянутыми, в т.ч. , в п.1 ст. 2 ГК РФ), соответственно, есть вероятность возникновения ситуации, в которой субъект попросту не сможет рассчитываться по своим обязательствам (станет несостоятельным по *платёжной неспособности*). При этом, из-за тесной обязательственной связи между субъектами экономики, он может «потянуть» за собой другие субъекты экономики («принцип домино»).

Один из наиболее известных примеров — Великая депрессия в США. США 1920-х годов является яркой иллюстрацией пика развития кредитных отношений: появился общественный ассортимент товаров, как потребительских, так производственных, которые можно было приобрести в кредит. Даже акции компаний можно было купить в

кредит. Однако, из-за событий на бирже, упала стоимость акций, за ней упала стоимость товаров, мелкие производители из-за этого не могли платить по своим кредитным обязательствам, в результате чего банкротились целые банки. Это и привело к тяжёлым 1930-м годам не только в истории США, но и всего мира.

На данной стадии развития кредитных отношений в обществе, в ситуациях когда у несостоятельного лица имеются сразу несколько кредиторов, нормы обязательного права являются непригодными. Как отмечал Габриэль Феликсович Шершеневич в своём труде «Конкурсный процесс» (часть курса торгового права), применение обычного исполнительного порядка со стороны кредиторов к должнику влечёт за собой неблагоприятные последствия как для должника, хозяйство которого может быть полностью разрушено несогласованными взысканиями, так и для кредиторов, которые обратят взыскание позже остальных (необоснованное преимущество кредиторов, успевших раньше других обратиться взыскание).

Именно для этих ситуаций существует отдельная отрасль права, которую можно считать логичным продолжением обязательственного права — *банкротная*.

При этом особенную сложность, как для обязательственного, так и для банкротного права, представляет собой получение средств с недвижимого имущества должника: данное имущество является одним из наименее ликвидных товаров на рынке. И если в обязательственном праве допускается покрытие долга путём передачи имущества должника кредитору (при согласии последнего), то в банкротном процессе это невозможно (недвижимость это неделимое имущество), а попытка распределить различные объекты недвижимости между кредиторами бесперспективна из-за проблем с оценкой недвижимости и случайности соотношения сумм требований всех кредиторов.

Из-за этого в банкротных делах, в которых у должника в собственности находится недвижимость, подлежащая реализации (в большинстве случаев это банкротство застройщиков или сельскохозяйственных производителей), проблема низкой ликвидности недвижимости встаёт наиболее остро.

Объект исследования настоящей работы — земельно-имущественные отношения, *предмет исследования* — проблемы реализации недвижимости в рамках конкурсного процесса. Основная проблема — низкая ликвидность недвижимости, препятствующая скорейшей реализации недвижимого имущества должника для удовлетворения требований кредиторов. Цель работы — предложить способы решения, учитывающие особенности данной проблемы. Для достижения цели составлены следующие задачи, соответствующие главам:

- 1) Систематизировать информацию об основных естественных и правовых свойствах недвижимости, влияющих на её низкую ликвидность
- 2) Выявить основные особенности и специфику банкротного права, их влияние на земельно-имущественные отношения в рамках банкротных дел
- 3) Предложить способы решения основной проблемы (низкая ликвидность недвижимости в конкурсном процессе), основываясь на современных тенденциях развития регистрации сделок с недвижимым имуществом

Глава 1: Природа недвижимости и ее влияние на ликвидность

1.1: Свойства недвижимости как актива

Начать данную главу, раскрывающую воздействие основных характеристик недвижимости на её низкую ликвидность, хотелось бы с упоминания двух способов определения термина «недвижимость». Именно данные определения позволят в дальнейшем привести те свойства недвижимости, которые и формируют проблему реализации недвижимости в процедуре банкротства.

Первое определение основывается на *естественных свойствах* земли для определения недвижимого имущества. По этому определению, недвижимым имуществом признаётся, собственно, земля (территория), а также те объекты, связь которых с землёй не допускает их перемещения без несоизмерного вреда. При этом, с правовой точки зрения, объект и земля под ним являются едиными: права на пользование объектом подразумевают и права на земельный участок под ним. Пример — аренда здания или сооружения в российском гражданском праве¹.

Соответственно, к свойствам недвижимости, следующим из этого определения, можно отнести: *уникальность* (не существует двух полностью идентичных объектов), *неделимость* (невозможность разделить на полностью идентичные части), *зависимость от геолокации* (характеристика территории), *потребность в инвестициях* (земля не приносит выгоду (искл. — сельское хозяйство), а является

¹См. об этом: Статья 652 Федерального закона от 26.01.1996 № 14-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)»

пространственным базисом для объектов, приносящих выгоду) и, наконец, следующая из названия, *неподвижность* (иммобильность).

Второе определение чаще используется в юридической науке и является максимально коротким и, на первый взгляд, простым. По нему недвижимостью (недвижимыми вещами) является то, что законом отнесено к недвижимости (недвижимым вещам). При этом данное определение не является самодостаточным и прямо отсылает читателя к нормативно-правовым актам. Например, в российском праве список объектов, относящихся к недвижимым вещам, не является закрытым — по абзацу 2 статьи к недвижимости относится и имущество, не упомянутое в статье (но которое отнесено к недвижимости законом)². При этом данное определение придаёт недвижимости дополнительные свойства, *правовые*. Так, ключевым правовым свойством недвижимости в определении российского Гражданского кодекса является *необходимость регистрации*. Именно по этому свойству статья 130 ГК РФ разделяет движимые и недвижимые вещи: по общему правилу движимые вещи не подлежат регистрации (пункт 2). В отличие, разумеется, от недвижимых вещей — для определения порядка их регистрации в российском праве существуют отдельные федеральные законы (например, Федеральный закон от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ).

Кроме того, существуют и другие правовые свойства недвижимости: *бремя содержания/развития, земельный налог, градостроительные и прочие ограничения по пользованию*. Также существуют земли, являющиеся *ограниченными в обороте*. Соответственно, расположенные на таких землях здания/сооружения вместе с землёй под ними образуют единый объект недвижимости, ограниченный в обороте.

² См. об этом: Статья 130 Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)»

Именно две приведённые группы свойств недвижимости — *естественные и правовые* и являются причиной низкой ликвидности недвижимости. Далее будет выполнен детальный разбор каждого из указанных свойств с точки зрения негативного влияния на ликвидность, а также возможные или уже применяемые методы ослабления данного влияния.

Рассмотрим подробнее естественные свойства недвижимости: *уникальность, неделимость, зависимость от геолокации, потребность в инвестициях, неподвижность*, и правовые свойства недвижимости: *бремя содержания/развития, земельный налог, градостроительные и прочие ограничения по пользованию, а также необходимость государственной регистрации.*

Уникальность

Наиболее важная характеристика недвижимости как товара в экономике. Так, вся земля (территория) уже была создана к появлению человечества и сохраняется в сравнительно неизменном виде — весь период истории человечества это лишь мгновение в истории Земли как планеты. Соответственно, в настоящее время человек не может создавать новые земельные ресурсы — ему доступно лишь улучшение или использование доступных.

Данная особенность недвижимости играет ключевую роль в *оценке её стоимости*, важном процессе и в рамках процедуры банкротства, определяющем как её начало (*недостаточность имущества*), так и стартовую стоимость лота на публичных торгах. Так, сама земля не может быть оценена *затратным подходом* (в отличие от возводимых человеком улучшений) и в принципе не имеет *стоимости*,

а имеет лишь денежную оценку, которая и учитывается при определении стоимости объекта недвижимости³.

Неделимость

Логичное следствие предыдущего свойства. Все земельные участки являются уникальными — невозможно найти два полностью идентичных земельных участка. Соответственно, и разделить земельный участок на полностью тождественные друг другу части невозможно. Хотя разделение земельных участков и возможно по законодательству, но в результате всегда образуются два или более разных земельных участков.

Данное свойство является критичным в банкротном праве. Так, именно недвижимое имущество подлежит реализации исключительно продажей и разделением средств с продажи, когда, допустим, акции или товары в собственности должника могут быть соразмерно разделены между кредиторами⁴.

Зависимость от геолокации

Ещё одно свойство недвижимости — её стоимость зависима от окружения, причём окружение может также меняться (например, из-за строительства крупных объектов). При этом окружение также определяет благоприятный сценарий использования земли.

Наконец, ключевым моментом является наличие или отсутствие у земельного участка *аналогов*, а также окружение этих аналогов.

³ См. об этом: *Ерофеев Б.В.* Земельное право России: учебник. — М.: Юрайт-Издат, 2004. — С.29

⁴ См. об этом: *Шершеневич Г.Ф.* Конкурсный процесс: учебник. — Москва : Статут, 2021. — С. 418

Поскольку недвижимость является имущественным товаром, её невозможно переместить для удовлетворения спроса, и поэтому наиболее привлекательными для инвестора или покупателя (а, соответственно, ликвидными) будут земельные участки, не имеющие аналогов при предполагаемом сценарии использования или с аналогами, сильно уступающими по окружению.

При этом уже сформировавшееся окружение способно и сузить множество сценариев использования, а следовательно и сузить круг потенциальных покупателей, снизив ликвидность.

Потребность в инвестициях

Ещё одно важное свойство, также влияющее на ликвидность. Поскольку земля является лишь пространственным базисом для приносящих доход или иную пользу зданий и сооружений, то и получение дохода с земли требует инвестиций здания и сооружения (улучшения на земле).

Именно данное свойство отделяет недвижимость от товаров и услуг, которые для приношения дохода требуют либо единственного финансового вложения в покупку (акции, вклад в банк), либо единственного финансового вложения и временного вложения (профессиональное оборудование). Земля и недвижимость же требует, помимо крупных финансовых вложений в покупку и временного вложения, и постоянных инвестиций.

Соответственно, данное обстоятельство ещё более сужает круг потенциальных приобретателей, снижая ликвидность недвижимости как актива.

Неподвижность

Квинтэссенция естественных свойств недвижимости. Именно это свойство является основой предыдущих характеристик земли и недвижимости, влекущих низкую ликвидность.

При этом оно вносит дополнительную коррективу в самую суть договора купли-продажи недвижимости: приобретая объект недвижимости покупатель не может взять вещь с собой или к себе — он приобретает *права* на эту вещь, что по двум причинам также сужает круг потенциальных покупателей.

Во-первых, данное обстоятельство исключает спекуляцию (в смысле переноса товара в рынок с пониженным предложением этого товара) оптово-розничную продажу, что, разумеется, дополнительно снижает круг потенциальных покупателей, а также уменьшает шанс заключения мирового соглашения в рамках процедуры банкротства.

Во-вторых данное обстоятельство является ключом к роли *правовых свойств недвижимости* в её низкой ликвидности. Так, приобретая *права* на объект недвижимости, покупатель приобретает и обширный круг *обязанностей* / ограничений по законодательству страны или региона, в котором находится объект недвижимости. В данном случае уместна аналогия про две стороны монеты: невозможно приобрести только преимущества от объекта, вместе с ним (на другой стороне) идут и обязанности, обременения, ограничения.

Данные обязанности / обременения / ограничения являются элементами земельного права — особой отрасли права, имеющей целью обеспечение стабильных земельно-имущественных отношений, не допускающее вреда невозполнимым земельным ресурсам общества путём баланса публичных и частных интересов в землепользовании.

Разумеется, в процедуре банкротства следует учитывать не только нормы банкротного права — если в процессе банкротства реализуется недвижимое имущество, то нормы банкротного права применимы пока они не противоречат нормам земельного права. (*Lex posterior*)

Бремя содержания/развития

Бремя содержания, заключающееся в поддержании имущества в благоприятном состоянии, характерно для всех видов имущества, поэтому соответствующая норма располагается в Гражданском кодексе⁵.

При этом, по общему правилу, собственник несёт ответственность за имущество сам перед собой — в случае несоблюдения бремени содержания он понесёт убытки, соразмерные со стоимостью имущества.

Однако в случае с недвижимостью бремя содержания может повлечь и публично-правовую ответственность для собственника — ведь земля в прямом смысле слова является основой существования государства и общества, а соответственно собственник недвижимости является возможным субъектом административной / уголовной / имущественной ответственности.

Соответственно, собственник земли в современном обществе со сформировавшейся земельной или природоохранной отраслью права не получает полного права собственности (например, по определению Г.Ф. Шершеневича право собственности является неограниченным и исключительным господством собственника над вещью), а также отвечает за сохранность имущества не только перед самим собой, как с подавляющим большинством товаров, но и перед государством. Кроме

⁵ См. об этом: Статья 210 Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)»

того, в государстве с развитой земельной отраслью права к праву собственности привязывается и *бремя развития*.

Данная обязанность собственника входит в особую часть земельного права и заключается в введении для земельных участков разрешённых видов использования — при этом использование земельного участка не по целевому назначению или его неиспользование является нарушением земельного законодательства.⁶

В рамках свойств недвижимости бремя развития сродни необходимости в инвестициях, поэтому оно также негативно влияет на ликвидность, выставляя дополнительные требования к потенциальному покупателю.

Земельный налог

Ещё одно обязательство, субъектом которого является собственник недвижимости. По определению Земельного кодекса РФ земельный налог является платой за пользование земли (наряду с арендной платой)⁷, однако более точным будет назвать его удержанием части дохода с права собственности на землю в пользу государства.

То есть собственник земли может понести потенциальные убытки при неточной кадастровой оценке, будь то переплата налога или издержки по новой оценке / судебные издержки.

Градостроительные и прочие ограничения по пользованию

⁶ См. об этом: *Ерофеев Б.В.* Земельное право России: учебник. — М.: Юрайт-Издат, 2004. — С.39

⁷ См. об этом: Статья 65 Федерального закона от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»

Наконец, особый риск для потенциального застройщика или землепользователя формирует градостроительное право, а именно нормы градостроительного зонирования. Так, предыдущие ограничения носили общий характер (общая часть земельного права), которые аналогичны для всех объектов недвижимости в рамках одного государства. Однако основные технические ограничения на возводимые на земле здания и сооружения устанавливаются для каждой конкретной зоны градостроительными документами, в России — ПЗЗ (Правила Застройки и Землепользования)⁸.

При этом данные ограничения являются непостоянными по сравнению с предыдущими — соответственно потенциальных инвестор / застройщик, приобретая земельный участок с целью получения дохода в долгосрочной перспективе рискует понести серьёзные убытки (пример — приобрести участки на берегу для жилого строительства до вступления в силу нового регламента по пользованию этими участками, запрещающим жилое строительство или ограничивающим его). Поскольку операции с недвижимостью (покупка, застройка) сравнительно долговременные, риск понести убытки из-за новых градостроительных ограничений имеет место.

Даже если собственнику удастся возместить убытки от введения новых запретов через суд, данное обстоятельство также сужает круг потенциальных приобретателей участков, предназначенных для застройки.

Регистрация недвижимости

Наконец, свойство недвижимых вещей, существенно замедляющее все операции на рынке недвижимости.

⁸ См. об этом: Статья 30 Федерального закона от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»

В Российской Федерации даже существовал отдельный реестр (ЕГРП), предназначенный исключительно для регистрации сделок с недвижимостью, что говорит об актуальности операций с данным видом актива. В настоящее время его функции выполняет ЕГРН.

Разумеется, данное свойство понижает ликвидность недвижимости, так как вводит дополнительные темпоральные (временные) транзакционные издержки на рынке. При этом регистрация недвижимости и сделок с ней повышает время, требуемое на совершение сделки, соразмерно времени, требующемуся на выдачу информации из кадастра или на внесение актуальной информации в кадастр. В то же время регистрация является признанием государством прав субъекта на объект недвижимости, которое влечёт одновременно и преимущества для собственника (защита прав со стороны государства, надёжность сделок), так и недостатки (земельный налог, обязанности по использованию, возможное изъятие для государственных или муниципальных нужд)

Таким образом, в связи с развитием информационно-коммуникационных технологий в XXI веке, именно данный фактор, негативно влияющий на ликвидность недвижимости, является наиболее актуальным и перспективным для проработки.

1.2: Реализация недвижимости

Итак, основной задачей как исполнительного процесса, так и конкурсного процесса, является перевод имущества должника в денежные средства, необходимые для расчёта по долгам с кредиторами. Наиболее целесообразным, разумеется, является продажа имущества, которая позволяет получить крупную сумму денег сразу (по сравнению, например, со сдачей в аренду, так как недвижимое имущество, как правило, имеет многолетний срок окупаемости).

Однако, ввиду своих естественных свойств, таких как уникальность, неделимость, зависимость от геолокации, требование инвестиций и неподвижность, земля и недвижимость представляется наименее ликвидным товаром — на неё куда сложнее найти покупателя. Движимые же вещи являются более ликвидными: производимые товары, ресурсы.

Главным образом благодаря возможности транспортировки, разделения и оптово-розничной продажи. Самыми ликвидными же представляются ценные бумаги, например акции. До развития информационно-коммуникационных технологий массовые сделки с ценными бумагами совершались на биржах, что эффектно характеризует высокую ликвидность. В современности же сделки могут происходить максимально быстро, благодаря использованию ИИ на стороне покупателей / продавцов для заработка на падении / повышении цен акций.

В противоположность ценным бумагам, недвижимость является одним из самых неликвидных товаров. Найти покупателя, который вместе с правами на объект недвижимости приобретает и обязанности / ограничения из земельной отрасли права (бремя содержания, иногда бремя развития, налогообложение, бремя использования и другие) крайне сложно, особенно в сжатые сроки, которых требует конкурсное производство. Наконец, регистрация недвижимости и сделок с ней также замедляет процессы на рынке недвижимости.

При этом, в конкурсных процессах различных стран для реализации недвижимого имущества должника даже в условиях низкой ликвидности существует особый инструмент — *публичные торги*⁹ или его аналоги, при этом, в большинстве случаев, они содержат в себе правила *аукциона*.

⁹См. об этом: Статья 449.1 Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)»

Аукционом называется способ продажи товаров, способный адаптировать цену сделки под избыток или недостаток спроса на рынке. При этом своими правилами аукцион способен подходить под различные задачи по продаже: будь то *скорейшая продажа имущества*, пусть и с финансовыми потерями, или же *продажа имущества по максимальной цене*, пусть и сравнительно долговременная (с темпоральными потерями).

В конкурсном процессе, в большинстве случаев, ставится задача реализовать имущество должника максимально быстро, пусть и с потерями — поскольку *кредит* как вид правоотношений в современном обществе максимально развит, а следовательно, вполне вероятен сценарий, при котором доходы по обязательствам покрывают другие обязательства. Пример — банки.

При этом, если большинство кредиторов* будет заинтересовано именно в *полноценной* (по максимальной цене) реализации имущества, то аукцион своими правилами способен адаптироваться и к этой задаче. *Примечание:* под большинством кредиторов подразумевается не большинство лиц или субъектов, а большинство долговых требований (представители большинства требований), по аналогии с большинством акционеров в АО.

Помимо подбора правил аукциона, задачу по продаже имущества (скорейшая или по максимальной цене) может решить оптимальное создание самого лота на публичных торгах. Так, различают *розничную* и *оптовую* продажу имущества должника. В большинстве случаев наиболее выгодной для кредиторов представляется розничная продажа: цена розничной продажи как правило выше, а круг потенциальных покупателей шире.¹⁰

¹⁰ См. об этом: *Шершеневич Г.Ф.* Конкурсный процесс: учебник. — Москва : Статут, 2021. — С. 420

Однако есть пример, когда выбор оптовой продажи недвижимости повышает её ликвидность и даже цену продажи — *предприятие* как объект недвижимости¹¹.

Предприятие представляет собой имущественный комплекс, взаимодействие всех элементов которого приносит существенную выгоду (эффект синергии). При этом разделение составляющих данного имущественного комплекса грозит уничтожить его, тем самым превратив предприятие, основанное на синергии его составляющих, в просто совокупность его частей. Поэтому и стоимость предприятия может быть выше, чем сумма стоимостей его частей по отдельности. Именно ценность взаимодействия элементов предприятия исчезает при розничной продаже, поэтому оптовая продажа предприятия представляется оптимальным решением и применялась, например, в Английском конкурсном уставе (1849 г.)¹², а также используется при несостоятельности сельскохозяйственных производителей в праве РФ¹³. Кроме того, введение оптовой продажи сельскохозяйственных предприятий одним лотом можно рассматривать и как инструмент земельной политики, направленный на сохранение сельскохозяйственного производства и поддержание продовольственной безопасности.

Итог

Таким образом, основная проблема в конкурсном процессе, в котором у должника в собственности находится *недвижимость*, заключается в её низкой ликвидности и, по определению, сложности в

¹¹См. об этом: Статья 132 Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)»

¹²См. об этом: *Шершеневич Г.Ф.* Конкурсный процесс: учебник. — Москва : Статут, 2021. — С. 420

¹³ См. об этом: Статья 179 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

скорейшем переводе её в денежные средства, необходимые для покрытия долгов должника перед кредиторами.

Данная экономическая характеристика недвижимости возникает из целого ряда её свойств, как *естественных*, так и *правовых*. При этом если первая группа свойств не подлежит или практически не подлежит изменению человеком, то *правовые* особенности и их влияние на ликвидность недвижимости подлежат изменению с развитием общества. Наиболее актуальным в XXI веке является процесс ускорения регистрации недвижимости и сделок с ней, позволяющий дополнительно сократить транзакционные издержки, тем самым повысив ликвидность недвижимости как товара на рынке.

При этом, законодательство и рынки различных стран также имеют свои инструменты для решения проблемы скорейшей реализации недвижимого имущества в условиях его низкой ликвидности. Основным *экономическим* инструментом из упомянутых является аукцион, который своими правилами способен адаптироваться к задачам кредиторов по реализации имущества должника.

Но при этом существуют и *правовые* инструменты по решению банкротных дел. Именно им и будет посвящена следующая глава, которая также раскроет роль земли и недвижимости должника в процессе банкротства и её принципиальные отличия от прочих видов имущества.

Глава 2: Недвижимость в процедуре банкротства

Как было упомянуто в начале работы, конкурсное производство имеет целью равномерное удовлетворение всех кредиторов несостоятельного должника. При этом данную цель невозможно выполнить обычное обязательственное и исполнительное законодательство из-за неблагоприятных сценариев разорения хозяйства должника и преимущества кредиторов, первыми обративших взыскание.

Особую сложность представляет обращение взыскания на недвижимое имущество должника. Так, в исполнительном праве РФ в случае невозможности реализации приставами недвижимого имущества должника предусмотрена передача данного имущества взыскателю¹⁴.

Однако, в конкурсном процессе раздел именно недвижимого имущества между кредиторами «в натуре» невозможен¹⁵ (исключение — банкротство застройщика, в котором возможно предоставление жилых помещений участникам строительства¹⁶). При этом раздел товаров, акций или денежных средств представляется возможным.

Существуют и прочие особенности земельно-имущественных отношений в рамках банкротных дел.

В ходе данной главы будут приведены и систематизированы основные принципы и нормы банкротного права, которые, разумеется,

¹⁴ См. об этом: Пункт 11 Статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»

¹⁵ См. об этом: *Шершеневич Г.Ф.* Конкурсный процесс: учебник. — Москва : Статут, 2021. — С. 418

¹⁶ См. об этом: *Колиева, А.Э.* Особенности реализации недвижимого имущества при банкротстве застройщика // *Право и государство: теория и практика.* 2021. №4(196). С. 90

определяют земельно-имущественные отношения по недвижимому имуществу должника.

2.1: Несостоятельность как правовой институт

История

Право одного из первых государств, экономика которого достигла достаточного развития для появления института несостоятельности, *Римской империи*, предусматривало в первую очередь личную ответственность несостоятельного должника, поскольку в данном государстве рабство являлось обычным институтом гражданского права.

По информации из § 182 (Римское право) курса торгового права Г.Ф. Шершеневича переход от личного исполнительного производства к имущественному проходил постепенно и незаметно, однако в современной редакции данного труда уточняется, что возникновение данного института связывают с именем претора Рутилия (лат. *Publius Rutilius Lupus*), римским деятелем I века до нашей эры.

При этом проблема ликвидности имущества должника решалась *оптовой продажей всего имущества должника* — *venditio bonorum*, при этом для продажи сторона кредиторов назначала специального человека, искавшего покупателя. Однако, преимущество данного способа, скорость, влекло и недостаток — невыгодная продажа, так как покупатель при таких условиях продажи, преследовал спекулятивную цель. В последствии оптовая продажа сменилась розничной, *distractio bonorum*. Таким образом, римский конкурсный процесс предполагал *частный характер реализации*

(продажей занимался человек со стороны кредиторов, а не судебный пристав) без проведения публичных торгов (аукционы являлись способом ликвидации избыточного спроса путём повышения цены для товаров с подобным спросом, *auction* — преумножение).

При этом в современном банкротном праве используется *публичный характер реализации* — продажей / управлением имущества должника занимаются особые назначаемые судом специалисты, *попечители* (в российском праве — управляющие). Кроме того, с развитием общества и «паутины обязательств» в список кредиторов попадают и лица, не занимающиеся предпринимательской деятельностью — в первую очередь это наёмные работники. Так, этот факт является случаем распространения *коммерческого риска* на людей, не являющихся предпринимателями (или неторговых кредиторов в российском дореволюционном праве)». При этом социальное государство должно гарантировать права этих лиц в первую очередь, поскольку предприниматели подвержены коммерческому риску по своей воле, а наёмные работники — нет. Именно поэтому в XIX–XX веках в конкурсных процессах государств Европы (в том числе Российской империи) появляется механизм *очередности кредиторов*, или же приоритет удовлетворения кредиторов. Данный инструмент является составляющей и современных конкурсных процессов. Г.Ф. Шершеневич приводит четыре разряда требований (синоним очереди из российского дореволюционного права):

- 1) Долги, подлежащие удовлетворению сполна. Обобщая, это социальные выплаты, выплаты управляющим, судебные расходы, выплаты перевозчикам и наёмным работникам.
- 2) Долги, подлежащие выплате по соразмерности. Всё остальное, за исключением разрядов 3 и 4.

- 3) Спорные долги. Так, все ранее обозначенные долги предполагаются призванными, а соответственно имеют больший приоритет, чем заявленные, но пока не признанные управляющим или судом.
- 4) Долги, подлежащие удовлетворению в случае наличия остатков от удовлетворения предыдущих трёх разрядов. Не заявленные долги.

Таким образом, в конкурсном процессе при развитии на протяжении истории прослеживается *публично-правовая направленность*: государство справедливо отдаёт приоритет кредиторам, для которых выплаты по долгам социально необходимы, а не являются коммерческим доходом.

Конкурсный процесс, разумеется, не ограничивается лишь реализацией недвижимости и удовлетворением потребностей кредиторов. Ключевым последствием объявления субъекта банкротом является «*кристаллизация*» всех обязательственных правоотношений — данный термин используется в Курсе торгового права Г.Ф. Шершеневича, в параграфах с 199 по 205, описывающих последствия объявления несостоятельности. Кроме того, субъектом отношений должника становится управляющий, занимая место должника.

При этом судьба двусторонних договоров* (пример с недвижимостью как объектом — аренда) прямо зависит от фактического статуса исполнения своих обязательств сторонами:

- 1) исполнил контрагент должника, не исполнил должник
- 2) исполнил должник, не исполнил контрагент
- 3) обе стороны не исполнили свои обязательства

Примечание: классификация договоров «односторонние - двусторонние» в данном случае синонимична классификации «реальные

- консенсуальные» и заключается в наличии односторонних или двусторонних обязательств после факта заключения договора.

- 1) При фактическом исполнении своих обязательств по заключённому договору контрагентом и неисполнении обязательств должником действует общее с прочими долгами по обязательствам правило: обязательства перед контрагентом подлежат выполнению в рамках конкурсного процесса наряду с прочими кредиторами. При этом срок выполнения данных обязательств не важен: при *кристаллизации* отношений должника все обязательства на момент признания его несостоятельным становятся просроченными, а неустойки / проценты по всем обязательствам перестают расти. Один из редких примеров *юридической фикции*, предположения факта вопреки его действительности.
- 2) При обратной ситуации, то есть при наличии у контрагента обязательств перед несостоятельным должником, они продолжают действовать, при этом управляющий будет использовать их исполнение для удовлетворения требований кредиторов. Пример — использование оплаченного должником до признания его несостоятельным срока аренды конкурсным управляющим для заключения нового договора субаренды.
- 3) Весьма спорной является действительность заключённых договоров, в рамках которых ни один из контрагентов не приступил к исполнению своих обязательств. Так, в истории Российской империи предусматривалась как позиция недействительности таких договоров после факта признания одного из контрагентов несостоятельным (в российском дореволюционном праве термин «банкрот» был синонимичен современному «преднамеренный банкрот», то есть лицо,

совершившее преступление, предусмотренное ст. 196 УК РФ), после которой Сенатом (аналогом Верховного Суда РФ) была высказана альтернативная, сохранившаяся в современности позиция: решение о признании такого договора действительным или недействительным принимает управляющий, исходя из выгоды / невыгоду выполнения данного договора для конкурсного процесса¹⁷.

Разумеется, данные правила являются общими, при этом особенности земельно-имущественных отношений будут крыться в самих договорах. Для недвижимости возможны следующие типы договоров (за исключением залога, являющегося составляющей кредитного договора как его обеспечение): *купля-продажа, запродажа, имущественный наём*.

Купля-продажа недвижимости является договором, влекущим двусторонние обязательства и действующим с момента подписания. При этом он выставляет строгие требования к форме и регистрации, нарушение которых влечёт недействительность договора. Ключевой здесь является *неделимость недвижимости*, соответственно невозможно частичное выполнение обязательств по этому договору. Таким образом, данный договор является либо полностью завершённым, либо полностью незавершённым, во втором случае управляющий имеет право выбирать между исполнением или отказом в исполнении этого договора.

Запродажа является договором о выполнении купли-продажи по обозначенной цене в будущем, при этом один из контрагентов имеет право отказаться в будущем в приобретении, выплатив определённую сумму. Как правило данные договора заключаются при нестабильной

¹⁷ См. об этом: *Шершеневич Г.Ф.* Конкурсный процесс: учебник. — Москва : Статут, 2021. — С. 217

стоимости объекта покупки во избежание крупных издержек для контрагентов (если стоимость объекта существенно упадёт, покупателю будет выгоднее заплатить взнос отказа покупки нежели покупать по старой, завышенной цене, если цена объекта существенно возрастёт, то продавцу будет выгоднее заплатить взнос отказа от продажи и продать его по актуальной цене). С точки зрения исполнения / неисполнения данный тип договоров по своему определению представляет свободу управляющему. При этом взнос отказа является одним из долгов, выплачиваемый по правилам конкурсного процесса.

Имущественный наём представляет собой передачу имущества одной стороной другой во временное владение и пользование (аренда) или во временное ограниченное пользование (сервитут). Разумеется, сделки с недвижимостью передают именно права на неё от одного контрагента другому, как это было обозначено в первой главе. В случае взаимного неисполнения обязательств конкурсный управляющий также сохраняет право выбора между исполнением или отказом в исполнении договора. При этом второй контрагент несёт темпоральные убытки, вызванные процессуальными издержками (признание первого контрагента несостоятельным, назначение управляющего, время его работы и принятия решения) — эти убытки могут быть основанием для появления дополнительных долгов. В случае фактического исполнения обязательств по передаче прав на недвижимость со стороны должника (должник — арендодатель или собственник обременённого сервитутом участка) поддержание договора представляется выгодным управляющему (тем более договора сервитута и аренды зданий сохраняются и после купли-продажи¹⁸), однако он все равно вправе их

¹⁸См. об этом: Статья 653 Федерального закона от 26.01.1996 № 14-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)»

расторгнуть для реализации недвижимости должника, что нарушает интересы арендатора в пользу интересов конкурса¹⁹.

Таким образом, банкротным законодательством предусмотрено существенное изменение земельно-имущественных отношений после факта признания субъекта несостоятельным. Также представлено дополнительное основание для расторжения договоров — решение управляющего.

2.2: Особенности реализации недвижимости в конкурсном процессе

В данном разделе будут рассмотрены ещё три вида земельно-имущественных отношений, не попадающих под общие правила: реализация жилого помещения должника, реализация права совместного владения должника, право залога. Кроме того, будет разобрана специфика оспаривания сделок должника в рамках процедуры банкротства.

Отдельную сложность представляет обращение взыскания или *реализация последнего жилого помещения* должника. Как отмечает Г.Ф. Шершеневич, жилище должника является тем имуществом, реализация которого является необоснованно жестокой по отношению к должнику. В современном российском праве ситуация аналогична, право на жилище гарантируется статьёй 40 Конституции РФ. При этом в современной истории возникали ситуации, при которых гражданин самостоятельно брал ссуды / кредиты, которые он заведомо не сможет погасить, приобретая на них элитную жилую недвижимость (в судебной

¹⁹ См. об этом: *Шершеневич Г.Ф.* Конкурсный процесс: учебник. — Москва : Статут, 2021. — С. 258

практике получили негласное название «дворцы») и продавая предыдущую, а затем уходил в банкротство.

Кроме того, сам институт банкротства физических лиц был введён в РФ в 2015 году, при этом он показал себя неэффективным: по статистике Единого федерального реестра сведений о банкротстве на 2019 год от 70% до 80% граждан не имеют имущества, достаточного для погашения требований, из-за чего от 65% до 75% кредиторов не добиваются выплат, достаточных для расчёта по обязательствам²⁰. Одна из возможных причин и заключается в случаях с «дворцами».

Однако сравнительно недавно, 26 апреля 2021 года, Конституционный Суд РФ дал разъяснение²¹ по обращению взыскания на подобные жилища — теперь конкурсный управляющий или кредиторы имеют право, предоставив должнику новую куда более скромную жилую недвижимость, обеспечивающую его социальные права, вернуть «дворец» в конкурсную массу. Основанием для этого стало применение такого подхода в деле о банкротстве ИП Владимира Балыкова в 2021 году (в рамках постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа по делу № Ф03-5967/2020 от 28 января 2021 года «дворец» должника был исключён из конкурсной массы, однако данное решение было в последствии отменено Верховным Судом РФ)

Далее идёт получение средств с *совместной или долевой собственности* должника — здесь также возможно применение норм семейного права, как это было в ходе одного из моих дел в рамках производственной практики в 2020 году, если речь заходит о совместной собственности в браке. В ходе выдела из общего имущества должника возможны три сценария, выбор одного из которых происходит по деталям конкретного дела:

²⁰См. об этом: Балабанова Н.М. Институт банкротства граждан: достоинства и недостатки нормативного регулирования отношений в сфере потребительского (личного) банкротства // Цивилистика: право и процесс. 2019. №4(8). С. 55

²¹ См. об этом: Постановление Конституционного суда Российской Федерации №15-П от 26.04.2021

- 1) Не реализовывать имущество, а реализовать именно право должника. Покупатель станет новым совладельцем, а положение дел для предыдущих совладельцев не изменится²²
- 2) Реализовать имущество целиком, с выплатой компенсации другим совладельцам
- 3) Реализовать имущество целиком, без выплаты компенсации другим совладельцам

Наконец, *залог*. По общему правилу залог есть обеспечение обязательств перед отдельным кредитором конкретной вещью в преимуществе перед другими²³. При этом данное преимущество является *обоснованным*. Однако данный вид земельно-имущественных отношений может нести риск для всего конкурсного процесса — ведь залогодержатель может реализовать вещь, своей стоимостью многократно превышающую сумму обязательства, по цене лишь достаточной для покрытия обязательства²⁴. Для решения этой проблемы может использоваться *преимущественное право* выкупа заложенного имущества конкурсным управлением.²⁵

Далее рассмотрим *оспаривание сделок и действий должника* — инструмент, позволяющий добавить дополнительное имущество в конкурсную массу.

При этом регулирование именно данной составляющей процедуры банкротства представляется законодателю наиболее сложной: поскольку всякая сделка влечёт возникновение/изменение/прекращение гражданских прав и обязанностей, то экономически она влияет и на положение дел

²²См. об этом: *Шершеневич Г.Ф.* Конкурсный процесс: учебник. — Москва : Статут, 2021. — С. 365

²³ См. об этом: Статья 334 Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)»

²⁴См. об этом: *Шершеневич Г.Ф.* Конкурсный процесс: учебник. — Москва : Статут, 2021. — С. 201

²⁵См. об этом: *Шершеневич Г.Ф.* Конкурсный процесс: учебник. — Москва : Статут, 2021. — С. 206

должника, и, как следствие, на удовлетворение интересов кредиторов. Однако однозначно определить её сущность весьма затруднительно — невозможно узнать, какие намерения были у контрагентов на самом деле: была ли сделка совершена между добросовестными субъектами или же должник «выводил» имущество через подельников, чтобы оно не досталось кредиторам. Также, если речь идёт о сделках с недвижимостью, сложность представляет и оценка — ведь зачастую критерием подозрительности сделки выступает цена²⁶. Тем более оценка стоимости недвижимости в прошлом.

В ходе истории развития конкурсного законодательства применялись самые разные подходы к определению критериев для оспаривания сделок должника: необходимость ущерба кредиторам и злого намерения в римском праве, признание *ничтожными* (то есть не требующими оспаривания) всех сделок, совершённых в течение 6 месяцев до объявления несостоятельности в средневековом итальянском праве, наличия особой связи между контрагентами (дети, наследники, друзья) в средневековом французском праве²⁷. То есть для оспаривания сделок и действий могли применяться *объективные* (ущерб кредиторам), *временные* и *субъективные* критерии.

Более развитые законодательства европейских стран рубежа XIX–XX веков века стремятся к учёту всех этих критериев: по Германскому конкурсному уставу (1887 год) к сделкам, совершённым в течение 6 месяцев до объявления несостоятельности, может быть применено оспаривание на основании знания контрагентом о прекращении платежей кредиторам со стороны должника. Если же сделка была совершена до этого промежутка, то данный *субъективный* критерий не применяется. Такой же срок использовался в бельгийском и венгерском

²⁶ См. об этом: Статья 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

²⁷ См. об этом: *Шершеневич Г.Ф.* Конкурсный процесс: учебник. — Москва : Статут, 2021. — С. 274

законодательствах того времени. При этом данный срок никак не затрагивает сделки, совершённые с умыслом причинить кредиторам ущерб — они могут быть оспорены вне зависимости от даты заключения.

Современное российское законодательство также сочетает *временные, объективные и субъективные критерии*.

По статье 61.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» для сделок, имеющих *объективное* основание оспаривания (ухудшение финансового положения должника и, как следствие, ухудшение положения его кредиторов), действует срок 1 год (до принятия заявления о признании несостоятельным). Однако при наличии *субъективного основания*, намерения навредить имущественному положению кредиторов, данный срок расширяется до 3-х лет (пункт 2 статьи).

Если же после оспариваемой сделки имущество снова перешло другому собственнику по новому договору купли-продажи, то его возвращение возможно либо с помощью оспаривания нового договора купли-продажи, либо путём предъявления виндикационного иска новому собственнику²⁸.

При этом ключевым для оспаривания сделок с недвижимостью со стороны должника является доступ к самим договорам купли-продажи, а также оценка стоимости недвижимости на момент совершения сделки. Именно сопоставление стоимости недвижимости и цены договора даёт *объективный критерий* для оспаривания.

Итог

Как стало видно в ходе проведённого анализа, земля и недвижимость должника в процедуре банкротства может выполнять две

²⁸ См. об этом: Староватова, К.А. К вопросу о последствиях признания сделки недействительной в процедуре банкротства // Научно-практический журнал Аллея Науки. 2019. №4(31). С. 615

различные роли: *роль актива*, подлежащего реализации и *роль объекта земельно-имущественных отношений*. Причём эти земельно-имущественные отношения несколько искажены дополнительными правами управляющего выполнять их условия или отказаться от их выполнения.

Если рассматривать недвижимость как актив, то он представляется, во-первых, низколиквидным, как это было показано в первой главе, а также он может иметь несколько осложнённые пути включения в конкурсную массу из-за норм конституционного и семейного права, а также права залога.

Кроме того, недвижимость по-прежнему может выступать в качестве объекта земельно-имущественных отношений, которые были начаты до начала процедуры банкротства и продолжаются после него. При этом данные отношения несколько искажены интересами конкурсного процесса. И в рамках этих отношений место должника занимает управляющий.

Ключевым фактором для обеспечения выполнения обеих ролей недвижимости в конкурсном процессе будет *информационное обеспечение*. Именно оно способно как ускорить поиск покупателя актива должника вместе с оформлением сделки, так и улучшить ситуацию с заблаговременным информированием контрагентов должника о его банкротстве и, как следствие, некоторым изменением сущности имеющих место земельно-имущественных отношений. Наконец, сам процесс оспаривания сделок должника с недвижимым имуществом полностью основан на информации: для формирования критерия оспаривания требуется как договор купли-продажи недвижимости, так и её оценка на момент совершения сделки.

Глава 3: Роль информации и регистрации в процессе реализации недвижимости

Наконец, заключительная глава будет посвящена способам решения проблем, обозначенных в предыдущих двух главах. Основным направлением для увеличения эффективности современного конкурсного процесса, содержащего недвижимость, представляется *развитие информационного обеспечения*.

В рамках данного направления уже представлены инструменты и структуры, способные повышать эффективность реализации недвижимости как низколиквидного актива должника: *Единый государственный реестр недвижимости*²⁹ как универсальная информационная система (далее ИС), содержащая сведения о недвижимости, *Единый федеральный реестр о деятельности юридических лиц*³⁰ (также известен как «Федресурс»). Также в ходе своей производственной практики летом 2020 года я имел опыт работы с *Фондом имущества Санкт-Петербурга*³¹, подведомственной Комитету Имущественных отношений Санкт-Петербурга организацией, которая, в том числе, выполняет функции аукционного дома по продаже недвижимости.

Перспективными и развивающимися являются инструменты, объединяющие уже существующие в единое целое (аналогично был

²⁹ Предоставление сведений ЕГРН [Электронный ресурс]

https://rosreestr.gov.ru/eservices/request_info_from_egrn/?ysclid=l3me04la6o (Дата обращения 26.05.2022)

³⁰ Федресурс [Электронный ресурс] <https://fedresurs.ru/?attempt=1> (Дата обращения 26.05.2022)

³¹ Фонд имущества Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] <https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/?ysclid=l3me3n77zs> (дата обращения 26.05.2022)

создан кадастр недвижимости). Например *Единый информационный ресурс о земле и недвижимости* (ЕИР) и *Национальная система пространственных данных*, представляющие собой следующую после ЕГРН ступень развития кадастра недвижимости в России.

Вторым перспективно развивающимся инструментом является введение электронного документооборота, который также способен ускорить операции на рынке недвижимости, тем самым непосредственно повышая ликвидность недвижимости: использование *электронно-цифровой подписи* и введение *смарт-контрактов*.

3.1: Централизованные и децентрализованные информационные системы о недвижимости

Поскольку недвижимость является иммобильным товаром, фактически в экономический оборот вступают права на недвижимость, а именно право собственности, если говорить о рынке купли-продажи недвижимости. Ключевой же является необходимость признания государством, в юрисдикции которого находится недвижимость, прав субъекта на эту недвижимость — именно это является причиной создания единых централизованных сводов сведений о недвижимости: кадастров. При этом данные своды являются государственными, то есть одним из посредников на рынке недвижимости является государство: именно информация из кадастра является подтверждением признания государством права собственности субъекта, договор и переход права собственности также проходит соответствующую регистрацию. Соответственно, наиболее логичным представляется создание государственных ИС о недвижимости, которые при своём развитии смогут повышать её ликвидность. Например, в Российской Федерации данной ИС выступает *ЕГРН*, который выполняет функции множества

ИС, существовавших до него (ЕГРП, лесной, градостроительный и земельный кадастры, и т.д.).

Как было обозначено ранее, данные инструменты предназначены для оптимизации земельно-имущественных отношений в условиях её низкой ликвидности. При этом они подходят как для пользования субъектами частных правоотношений, так и для использования со стороны государственных структур. Далее будут рассмотрены недавно вышедший (экспериментально) *ЕИР* и проект начала следующего десятилетия, *Национальная система пространственных данных*.

Единый информационный ресурс о земле и недвижимости, ЕИР, является экспериментальный проектом, на настоящий момент поддерживаемым для земель четырёх субъектов РФ: Краснодарский край, Республика Татарстан, Пермский край и Иркутская область³². Ключевым преимуществом данного проекта является простота для обыкновенного пользователя — так, зачастую пользователю информационной системы требуется сопоставить информацию сразу из нескольких ресурсов, например вхождение объекта в один из поясов санитарной зоны источников водоснабжения (данный факт ограничивает их в обороте³³). При этом современная публичная кадастровая карта не имеет собственной интерактивной карты, что не является препятствием для ориентирующегося в геоинформатике пользователя, но для остальных это обстоятельство может стать крайне деструктивным. При это ЕИР содержит собственную интерактивную карту.

Кроме того, данная ИС имеет доступ к данным, недоступным ПКК: например, экспресс-оценка отсутствующей кадастровой

³² См. об этом: ЕИР [Электронный ресурс] : официальный сайт Росреестра. — URL: <https://eir.rosreestr.gov.ru/>

³³ См. об этом: Позиция 14 Пункта 5 Статьи 27 Федерального закона от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»

стоимости или сбор информации о проводимых аукционах по объектам недвижимости.

Следующим перспективным проектом является *Национальная система пространственных данных* — государственная программа, введённая постановлением Правительства РФ от 1 декабря 2021 года №2148.

Согласно информации с официального сайта Росреестра, данная система является следующим после ЕГРН этапом (его федеральная целевая программа проводилась с 2012 по 2020 годы) развития государственного учёта недвижимости и сделок с ней.

Данную цифровую платформу планируется создать к 2030 году.

При этом, в связи с развитием криптографии, имеет место и *децентрализованный* подход к хранению информации.

Так, основными требованиями к любой ИС выступает триада информационной безопасности: *конфиденциальность, целостность и доступность*.

Конфиденциальность подразумевает защиту информации от произвольного доступа лиц, не имеющих на него прав. Так, в ЕГРН нельзя получить доступ к правоустанавливающим документам (договору купли-продажи), не являясь контрагентом сделки или его представителем.

Под *целостностью* понимается состояние информации, при котором не допускается её изменение без соответствующих прав. Централизованные ИС являются наиболее эффективными с точки зрения целостности — изменением информации занимается одна структура (хоть и по заявлениям субъектов): Росреестр.

Наконец, *доступность информации*. Как было упомянуто ранее, государство является одним из посредников на рынке недвижимости, но также оно является и посредником доступа к информации о

недвижимости. Например, в РФ получить сведения из ЕГРН можно через портал Госуслуг.

Таким образом, централизованный подход к работе с информацией о недвижимости отвечает требованиям информационной безопасности, при этом современная тенденция повышения ликвидности недвижимости заключается в ускорении процесса регистрации сделок с недвижимостью.

Но возможно ли избежать необходимости посредничества государства на всех стадиях сделок с недвижимостью с целью повышения её ликвидности?

Возможной альтернативой или дополнением современному централизованному подходу выступает *децентрализованный* подход, основанный на технологии *блокчейна*.

Блокчейн, или же цепочка из блоков³⁴, представляет собой технологию хранения информации (в блоках), основанную на рекурсии (зависимость каждого последующего блока от предыдущего) и отвечающую требованиям информационной безопасности. Для этого из блоков формируют «цепочку», то есть последовательное (пронумерованное) расположение блоков, в котором каждый блок содержит свою информацию, свою хеш-сумму, а также хеш-сумму предыдущего блока.

Хеш-сумма — это результат однозначного преобразования информации (воспринимаемой человеком) в хаотичный набор символов по известной функции (алгоритму). Ключевой характеристикой данного преобразования выступает *однонаправленность*, то есть невозможность восстановить информацию из хеш-суммы, но возможность сопоставлять

³⁴ См. об этом: *Атаманов, С. А.* Блокчейн в кадастре недвижимости (ЕГРН) – о чем вообще идет речь? // Учет недвижимости : электронный журнал : сайт «Кадастр.Москва». — Москва, 2019. — URL: <http://кадастр.москва/news/283>. — Дата публикации: 16.10.2019

информацию по их хеш-суммам (то есть невозможность получения одной и той же хеш-суммы из разных исходных данных).

Сущность алгоритма блокчейна заключается в использовании данного свойства хеш-суммы для поддержания достоверности и целостности информации, содержащейся в блоках, из которых и создаётся цепочка. Так, попытка изменения (как преднамеренная, так и случайная) информации в блоке цепочки приведёт к изменению его хеш-суммы, при этом в следующем блоке сохранится подлинное значение. А поскольку копии цепочки хранятся одновременно в разных местах *независимо друг от друга* (свойство децентрализованной системы), то факт изменения информации в каком-либо блоке цепочки легко заметить и восстановить истинные данные. Так, попытка изменить один из блоков приведёт к необходимости изменять информацию во всех предыдущих блоках (иначе цепочка будет составлена некорректно) — а при наличии нескольких копий этой же цепочки изменение станет очевидным.

При этом главным преимуществом данной технологии является идеальная совместимость с хранением информации об объекте с изменяющимся во времени состоянием — каждое новое изменение состояния формирует следующий блок цепочки, связанный с предыдущим и с последующим блоками. То есть на основе технологии блокчейна может быть построен реестр транзакций (например система «Биткойн», появившаяся в 2008 году).

В настоящее время данная технология используется в Сбербанке для ускорения транзакций. По информации с его официального сайта, преимуществами данной технологии выступают *распределённость* (наличие нескольких независимых копий), *прозрачность* (чётко определённая последовательность, или история операций) и *неизменность* (она же целостность).

Рассмотрим соответствие данной системы триаде информационной безопасности:

Конфиденциальность обеспечивается путём выделения блоков. Наличие хеш-суммы предыдущего блока не является утечкой информации из-за *однонаправленности* преобразования информации хеш-функцией.

Целостность информации достигается с помощью криптографии, а именно определения правил построения цепочки и связи между блоками в ней, из-за чего несанкционированное изменение информации либо приведёт к нарушению правил построения цепочки, либо к необходимости перезаписи всей цепочки. При этом сравнительно не защищен лишь последний блок.

Доступность информации в данном случае является преимуществом децентрализованной системы. Ведь хранение копий одной и той же цепочки на разных платформах независимо друг от друга существенно повышает эффективность обмена информацией.

Но при этом у данной технологии есть и недостатки: из-за последовательной записи крайне затруднительно изменение каких-либо данных, возможно лишь добавление новых. Кроме того, сам алгоритм требует высокопроизводительное аппаратное обеспечение, которое в децентрализованной системе предоставляется на правах аренды майнерами по всему миру, что приводит к различным неблагоприятным последствиям: кризисы майнинга, в том числе текущий, следующие за ним кризисы полупроводников, непредвиденные расходы электроэнергии, неэффективное использование оборудования. Именно из-за децентрализаций и появляется неэффективность, которая также имела место при золотых лихорадках Нового времени (майнинг в переводе с английского и означает добычу полезных ископаемых).

Таким образом, теоретически блокчейн идеален как основа для реестра транзакций (в том числе о правах на недвижимость), но в

настоящее время не может быть реализован на государственном уровне из-за потребности в аппаратном обеспечении (в первую очередь видеокартах), которое не производится в РФ и на настоящий момент проходит стадию кризиса. Кроме того, данная потребность ещё больше ощущается в текущей политической ситуации, дополненной заявлениями компаний-производителей центральных процессоров и видеокарт (Intel, AMD, Nvidia) об уходе с российского рынка.

3.2: Совершенствование регистрации недвижимости как фактор повышения её ликвидности

Возвращаясь к процессу банкротства, важно отметить, что регистрация недвижимости играет в нём две роли: *фиксирование ареста* недвижимого имущества и *внесение сведений о сделках с недвижимостью*. Последняя из них является ключом к оспариванию сделок или действий должника.

Одной из актуальных проблем современного кадастра недвижимости является внесение или удаление сведений об аресте недвижимого имущества. По своей сути арест является временной мерой, ограничивающей права собственника арестованного имущества. В экономическом смысле данная мера искусственно сводит ликвидность имущества к нулю.

Одним из последствий признания должника несостоятельным выступает снятие всех ограничений по распоряжению его имуществом (которое переходит управляющему).³⁵

По закону об исполнительном производстве³⁶ при признании должника несостоятельным судебный пристав-исполнитель заканчивает своё исполнительное производство и снимает наложенные им по этому производству аресты.

При этом ситуация с регистрацией ареста на недвижимость на настоящий момент не лишены изъянов: по сложившейся практике отделения Росреестра снимают арест, наложенный судебным приставом-исполнителем, только по решению судебного пристава-исполнителя. Хотя, по нормативно-правовой базе, решение суда о признании должника несостоятельным и открытии конкурсного процесса является основанием, и, можно сказать, необходимостью снятия ареста, так как он попросту не допускает реализации недвижимости в рамках конкурсного процесса.

Пример из судебной практики: дело № 22-6455/18 (Красноярский краевой суд, апелляционная инстанция, постановление от 22.11.2018). В рамках данного дела арест на недвижимое имущество должника (нежилое здание) не был снят сразу после факта признания несостоятельности арбитражным судом; при этом управляющий добивался снятия ареста в судебном порядке, и лишь на второй инстанции удалось снять арест для реализации недвижимого актива должника. Главная сложность заключалась в наличии параллельного уголовного дела (прекращено за отсутствием состава преступления) о преднамеренном банкротстве³⁷. При этом в РФ банкротные дела и

³⁵ См. об этом: Пункт 5 Статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

³⁶ См. об этом: Пункт 4 Статьи 96 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»

³⁷ См. об этом: *Хульчаева, М.С.* Правовые проблемы, возникающие при снятии ограничений с недвижимого имущества при банкротстве // Юридический факт. 2019. №74. С. 33

уголовные дела о преднамеренном банкротстве находятся в юрисдикции (подсудности) разных судов.

На настоящий момент арест имущества является серьёзным препятствием для его реализации, и решить его возможно путём добавления особых «маркеров» в закон об исполнительном производстве, дающих Росреестру возможность снимать арест с недвижимого имущества сразу по появлению решения о признании субъекта несостоятельным.

Далее рассмотрим процессы, влекущие смену собственника недвижимого имущества должника. Они могут принадлежать как исполнительному производству (до признания должника несостоятельным), конкурсному процессу (после признания должника несостоятельным), так и к обороту по воле собственника (до признания должника несостоятельным). Одной из сторон участия в деле о банкротстве представляется оспаривание сделок, которые нарушают интересы кредиторов. Наиболее очевидный пример заключается в передаче готовящейся к банкротству организацией имущества в сторону аффилированной организации (путём притворной сделки или сделки по цене сильно ниже рыночной). Есть и менее очевидные примеры: так, нарушать права остальных кредиторов могут и действия приставов в рамках исполнительного производства, влекущие необоснованное преимущество одного кредитора перед другими.

При этом важно отметить, что из-за экономической сложности отношений, повлёкших дело о банкротстве и конкурсный процесс, всякий переход права собственности от должника имеет повышенный шанс быть оспоренным — ведь крайне высок шанс факта нарушения прав кредиторов таким переходом.

В данном случае система регистрации является инфраструктурой, на которой базируется рынок прав на недвижимое имущество. Её основная задача заключается в максимально быстрой смене сведений о

собственнике / собственниках недвижимости — будь то последствия новой сделки, или же, напротив, реституция.

Поэтому всякое нововведение, затрагивающее проверку сделки на возможную недействительность со стороны Росреестра будет деструктивным с точки зрения повышения ликвидности.

Соответственно, основным фактором повышения ликвидности недвижимости будет именно ускорение регистрации сделок с ней. А для полного использования стороной кредиторов возможностей возвращения недвижимого имущества должника, ушедшего от него по оспариваемым сделкам, основным фактором будет хранение истории сделок с тем или иным объектом недвижимости. Именно по этим соображениям технология блокчейна, описанная в прошлом параграфе, представляется наиболее выигрышной как для реализации уже имеющейся в конкурсной массе недвижимости путём повышения её ликвидности, так и для реализации ушедшей от должника недвижимости путём возвращения её в конкурсную массу с помощью оспаривания сделок и действий должника в прошлом.

Заключение

В ходе настоящего исследования была рассмотрена проблема низкой ликвидности недвижимости, которая наиболее остро встаёт именно в конкурсном производстве, требующем максимальной скорости реализации имущества должника для удовлетворения требований кредиторов.

Низкая ликвидность недвижимости основана на её неотъемлемых свойствах и не может быть полностью искоренена: невозможно разделить право собственности на недвижимость и необходимость официального признания этого права со стороны государства.

При этом нормы банкротного права имеют одной из своих целей искусственное повышение ликвидности недвижимости путём создания института управления, представленного конкурсным управляющим, с предоставлением ему особых прав, дающих дополнительные преимущества как новому субъекту земельно-имущественных отношений (участнику рынка недвижимости). Наиболее яркий пример — право поддерживать договор аренды для получения периодических доходов с недвижимости должника, при этом имея возможность расторгнуть договор аренды для снятия обременения объекта недвижимости при его продаже.

Однако наиболее актуальными и стремительно развивающимися являются информационные инструменты повышения ликвидности недвижимости. Уже проработанным, но всё ещё подверженным совершенствованию является путь централизованного сбора, изменения и предоставления сведений о недвижимости — кадастр недвижимости. Проложив путь от сразу нескольких различных кадастров с отдельным реестром прав на недвижимость к Единому государственному реестру недвижимости, данный подход стремится к единству всех сведений о недвижимости в единой информационной системе, которой в

ближайшее десятилетие станет Национальная система пространственных данных.

При этом предлагаемой мной в рамках данной работой альтернативой является децентрализованный подход к работе с информацией о недвижимости. Поскольку поставленная проблема затрагивает именно правовой статус недвижимости, а точнее собственника и действующие временные ограничения по типу ареста, то для её решения уместно будет применить метод хранения *транзакций* (смены статуса чего-либо), основанный на технологии блокчейна. Кроме того, данная технология идеально подходит для хранения всех договоров купли-продажи объекта недвижимости за всю его историю, что может стать ценным инструментом для оспаривания сделок должника в ходе процедуры банкротства. В реальности это может выглядеть как возрождение ЕГРП или же, учитывая современную тенденцию развития кадастра недвижимости, созданием отдельной децентрализованной системы хранения данных уже внутри ЕГРН. При этом ключевым фактором для этого нововведения является пока что нестабильная ситуация с аппаратным обеспечением (центральные процессоры, видеокарты), необходимым для вычислений, на которых базируется технология блокчейна.

В ходе исследования, сочетающего экономический, правовой и информационный подходы к работе с проблемой низкой ликвидности недвижимости, были выполнены все поставленные задачи, что стало основой для достижения поставленной работой цели.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

- 1) «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 30.12.2021).
- 2) «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022)
- 3) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022).
- 4) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021).
- 5) Федеральный закон "Об исполнительном производстве" от 02.10.2007 № 229-ФЗ (ред. от 30.12.2021).
- 6) Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 30.12.2021).
- 7) Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой гражданина И.И. Ревкова»
- 8) Определение Верховного Суда РФ от 26.07.2021 № 303-ЭС20-18761 по делу № А73-12816/2019
- 9) Ерофеев, Б.В. Земельное право России / отв. ред. Н.И. Краснов — 9е издание, переработанное — М.: Юрайт-издательство, 2004. — 656 с.
- 10) Шершеневич, Г.Ф. Конкурсный процесс / отв. ред. Е.А. Суханов — 3-е изд. — Москва: Статут, 2021. — 477 с.
- 11) Агаева, Д.Х. Оспаривание сделок при банкротстве / Агаева, Д.Х. // Научно-практический журнал Аллея Науки. 2019. №5(32). С. 750–757.
- 12) Андрейченко, Г.С. Особенности доказывания по обособленным спорам об оспаривании сделок в делах о несостоятельности

- (банкротстве) / Андрейченко, Г.С., Бреус, М.Н., Иванов, И.И., Савенков, В.В // Вопросы студенческой науки. 2020. №7 (47). С. 169–175.
- 13) Балабанова, Н.М. Институт банкротства граждан: достоинства и недостатки нормативного регулирования отношений в сфере потребительского (личного) банкротства / Балабанова, Н.М. // Цивилистика: право и процесс. 2019. №4(8). С. 52–57.
- 14) Богомолова, М.Ю., Анализ причин и динамики банкротств в строительной отрасли / Богомолова, М.Ю. , Головёнкин, Д.А. // Материалы VII Всероссийской научно-практической конференции (очно-заочной). 2019. С. 54–61.
- 15) Верещако, В.Е., Проблемы правового регулирования банкротства предприятия застройщика при долевом строительстве / Верещако, В.Е., Доценко, Ю.В. // Мировая наука. 2019. №5(26). С. 97–102.
- 16) Гудовичева, Л.Б. Фактические брачные отношения: правовое значение и последствия в делах о несостоятельности (банкротстве) физических лиц / Гудовичева, Л.Б., Добрынина, Л.Ю. // Вестник Томского государственного университета. 2019. №440. С. 204–211.
- 17) Кадыров, Р.Т. История развития института несостоятельности (банкротства) / Кадыров, Р.Т. // E-Scio. 2021. №3(54). С. 497–506.
- 18) Колиева, А.Э. Особенности реализации недвижимого имущества при банкротстве застройщика / Колиева, А.Э. , Кликун К.О. // Право и государство: теория и практика. 2021. №4(196). С. 90–92.
- 19) Коломейцева, В.Ю. Теории недействительности сделок должника при банкротстве / Коломейцева, В.Ю. // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. №11-2(62). С. 160–163.
- 20) Митькина, К.И. Проблема банкротства застройщика в рамках правоотношений при долевом участии в строительстве / Митькина, К.И. // Научно-практический журнал Аллея Науки. 2019. №9(36). С. 548–552.
- 21) Сапожникова, Е.Ю. Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" как инструмент правового регулирования / Сапожникова,

Е.Ю., Шаповалов, Я.Ю. // Отечественная юриспруденция. 2020. №3 (42). С. 15–18.

22) Староватова, К.А. К вопросу о последствиях признания сделки недействительной в процедуре банкротства / Староватова, К.А. // Научно-практический журнал Аллея Науки. 2019. №4(31). С. 613–615

23) Хульчаева, М.С. Правовые проблемы, возникающие при снятии ограничений с недвижимого имущества при банкротстве / Хульчаева, М.С. // Юридический факт. 2019. №74. С. 32–33.

24) Шкодова, С.Н. Преднамеренное банкротство и его отличие от фиктивного банкротства / Шкодова, С.Н. // Международный научный журнал "Синергия наук". 2021. №63. С.76–89.

25) Атаманов, С. А. Блокчейн в кадастре недвижимости (ЕГРН) – о чем вообще идет речь? / С. А. Атаманов. — Текст : электронный // Учет недвижимости : электронный журнал : сайт «Кадастр.Москва». — Москва, 2019. — URL: <http://кадастр.москва/news/283>. — Дата публикации: 16.10.2019

26) ЕИР: официальный сайт Росреестра. — URL: <https://eir.rosreestr.gov.ru/> (дата обращения 26.05.2022)

27) Лаборатория — Сбербанк: официальный сайт. — URL: <https://www.sberbank.ru/ru/person/promo/blockchain> (дата обращения 26.05.2022)

28) Предоставление сведений ЕГРН: официальный сайт Росреестра https://rosreestr.gov.ru/eservices/request_info_from_egrn/?ysclid=13me041a60 (Дата обращения 26.05.2022)