

ПРАВОВОЙ СТАТУС УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В ДЕЛЕ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) ЗАСТРОЙЩИКА

Пашинская Л.А.

*Пашинская Любовь Александровна - студент магистратуры,
юридический факультет,*

Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения, г. Санкт-Петербург

Аннотация: в статье приводятся определение и характеристика правового статуса участника строительства в деле о банкротстве застройщика.

Ключевые слова: банкротство, несостоятельность, застройщик, участник строительства, защита прав.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 ст. 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) участник строительства - физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование [1].

Как отмечает А.П. Кузнецов: «В отличие от обычной процедуры банкротства, в банкротстве застройщика стороны имеют специальное название: должник именуется застройщиком, а кредиторы – участниками строительства. Однако здесь следует сделать оговорку. Не все кредиторы являются участниками строительства, но все участники строительства являются кредиторами» [2].

Особенностью правового статуса участников строительства, которая отличает их от остальных кредиторов, является возможность выбора получить удовлетворение своих требований в денежной форме или путем передачи жилого помещения или объекта незавершенного строительства (ст.ст. 201.10, 201.11 Закона о банкротстве).

Еще одной особенностью является предоставление участникам строительства права проводить собрание участников строительства, на котором только им предоставляется право голоса в соответствии со ст. 201.12 Закона о банкротстве.

Закон относит к участникам строительства не только физических лиц, но только им предоставляется особая защита. В отличие от обычной процедуры банкротства выделяется не три, а четыре очереди удовлетворения требований кредиторов и требованиям граждан – участников строительства предоставляется приоритет, так как их денежные требования включаются в третью очередь (подпункт 3 п.1 ст.201.9 Закона о банкротстве).

Появление в Законе о банкротстве специальных норм о банкротстве застройщиков было направлено в первую очередь на защиту прав граждан – участников строительства как непрофессиональных инвесторов [3].

Для того чтобы требования кредитора были признаны требованиями участника строительства необходимо наличие соответствующих оснований. Такие основания перечислены в п. 6 ст. 201.1 Закона о банкротстве:

- 1) заключение договора участия в долевом строительстве;
- 2) заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 3) заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 4) заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 5) внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 6) заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;
- 7) выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;
- 8) внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;
- 9) заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

Перечень оснований, перечисленных в указанной статье, не является исчерпывающим, поскольку закон направлен на предоставление защиты не только участникам строительства, чьи денежные средства привлечены застройщиком законным способом, но и тем, чьи денежные средства привлекались с нарушением требований закона.

Также необходимо отметить, что участником строительства подпунктом 2 пункта 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве признается лицо, имеющее требование о передаче именно жилого помещения. Как указал Верховный суд в Определении от 17.08.2016 308-ЭС14-6362(2) по делу N А32-7910/2013: «Заявитель не является участником строительства в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве, поскольку предметом договора долевого участия является нежилое помещение. Отказывая в удовлетворении заявления, суды, учитывая правовую позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении от 11.03.2014 № 16768/13, указали, что требования заявителя не являются текущими и могут быть трансформированы в денежные требования, подлежащие удовлетворению в общем порядке, предусмотренном правилами статей 134, 142 Закона о банкротстве» [4].

Таким образом, у лиц имеющих требования о передаче нежилых помещений особый приоритетный статус как у участников строительства отсутствует.

Список литературы

1. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // СПС КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).
2. Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан - участников строительства. М.: Статут, 2015. 96 с.
3. Постановление Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 N 13239/12 по делу N А55-16103/2010 // СПС КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).
4. Определение Верховного Суда РФ от 17.08.2016 N 308-ЭС14-6362(2) по делу N А32-7910/2013 // СПС КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).
5. Постановление Президиума ВАС РФ от 11.03.2014 N 16768/13 по делу N А46-8936/2010 // СПС КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).