

ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО 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 содержится описание и основная характеристика требований участников строительства, предъявляемых в деле о банкротстве застройщика.

Ключевые слова: банкротство, несостоятельность, застройщик, участник долевого строительства, признание права собственности.

Требования, предъявляемые участниками долевого строительства к застройщику в деле о банкротстве, поименованы в статье 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) [1]:

- требование о передаче жилого помещения;
- денежное требование.

В соответствии с подпунктом 3 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, требование о передаче жилого помещения может быть заявлено участником долевого строительства, если:

- 1) с застройщиком был заключен договор о передаче в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме или договор о передаче в собственность жилого помещения (части жилого дома) в жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков;
- 2) произведена полная или частичная оплата по договору;
- 3) в момент, когда была произведена оплата, дом не был введен в эксплуатацию.

Кроме того, необходимо отметить, что заявлять требование о передаче в собственность жилого помещения не целесообразно, если строительство дома еще не началось.

До 01.01.2017г. в п.1 ст. 201.1. Закона о банкротстве отсутствовало указание на жилые дома блокированной застройки [2]. В связи с чем, Постановлением Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 №15636/13 была сформулирована правовая позиция, согласно которой параграф 7 главы IX Закона о банкротстве применяется не в отношении любого застройщика, а только такого застройщика, которым привлекались средства граждан для финансирования строительства многоквартирного дома [3].

Таким образом, до внесения соответствующих изменений в Закон о банкротстве интересы граждан, заключивших договоры о передаче в собственность помещений в жилом доме блокированной застройки, не подлежали защите в соответствии с параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве.

Необходимо отметить, что в соответствии с п. 1 ст. 201.4 Закона о банкротстве с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, требования о передаче жилых помещений участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика.

Статья 201.2 Закона о банкротстве относит участников строительства, имеющих требования о передаче жилых помещений, к лицам участвующим в деле о банкротстве застройщика.

Данные нормы направлены на обеспечение равного уровня защиты кредиторов и невозможности изъятия жилого помещения из конкурсной массы.

Однако, до введения наблюдения в отношении застройщика участники долевого строительства зачастую предъявляют требования о признании права на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства в суд общей юрисдикции. В соответствии с п. 1 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, если исковые требования о признании права собственности на объект долевого строительства или на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства предъявлены до вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, спор должен быть разрешен в порядке гражданского судопроизводства судом общей юрисдикции [4]. Исходя из п. 17 указанного Обзора практики, суды общей юрисдикции удовлетворяют такие исковые требования участников строительства.

Таким образом, на момент вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика уже могут существовать решения суда общей юрисдикции о признании права собственности на объект долевого строительства или на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства.

Решения о признании права собственности за отдельными участниками строительства приводят к тому, что имущество выбывает из конкурсной массы. Подход судов общей юрисдикции к решению вопроса о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства подвергается обоснованной критике в юридической литературе [5].

В рамках дела о банкротстве для признания права собственности участника строительства на жилое помещение необходимо руководствоваться требованиями п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве, устанавливающего следующие условия необходимые для признания:

- застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки;
- застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения.

В ситуации, когда уже имеются вынесенные судом общей юрисдикции решения о признании права собственности, арбитражные суды, рассматривая требования о признании права собственности за остальными участниками строительства в деле о банкротстве, руководствуются конституционным принципом равенства. Исходя из данного принципа, не может быть отказано в удовлетворении требования о признании права собственности участника долевого строительства, если аналогичные требования других участников долевого строительства, поданные в суды общей юрисдикции, были удовлетворены [6].

Иногда складывается ситуация, когда заявлять требование о передаче жилого помещения изначально нецелесообразно или заявленное требование о передаче жилого помещения не представляется возможным удовлетворить. В таком случае участник долевого строительства вправе предъявить денежное требование.

В соответствии с подпунктом 4 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве денежное требование - требование участника строительства о:

- возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора;
- возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения;
- возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору;
- возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом незаключенным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору.

Участники строительства, предъявившие требования в денежной форме, предварительно должны их преобразовать из имущественных в денежные способами, установленными Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» [7].

В соответствии с абз. 1 подп. 4 п. 1 ст. 201.1 участник строительства после расторжения договора имеет право требования возврата переданных застройщику денежных средств или денежной компенсации переданного застройщику имущества, а также возмещения причиненных ему убытков в размере реального ущерба.

Договор, заключенный с застройщиком, может быть признан недействительным или незаключенным судом.

В случае открытия конкурсного производства преобразование возможно посредством одностороннего отказа от договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в рамках дела о несостоятельности в процессе установления денежного требования участника строительства (п. 1 ст. 201.5 Закона о банкротстве).

Однако на сегодняшний день несоблюдение условия о расторжении договора не влечет за собой отказ в удовлетворении заявленных денежных требований, так как правосудие стремится обеспечить возможность восстановления нарушенного права и возмещения убытков исходя из воли участника строительства [8].

Требования о включении в реестр денежных требований и требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в соответствии со ст. 71 и ст. 100 Закона о банкротстве.

Что касается возмещения убытков, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение, то их размер рассчитывается в соответствии с п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве.

Список литературы

1. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // СПС Консультант Плюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).
2. Федеральный закон от 12.07.2011 № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» // СПС Консультант Плюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).
3. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 №15636/13 по делу №А41-5150/11 // «Вестник ВАС РФ», 2014. № 11.
4. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // СПС Консультант Плюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).
5. *Суворов Е.Д.* Банкротство в практике нового Верховного Суда РФ за первый год работы (2014-2015): акты и комментарии. М.: Статут, 2016. С. 168-171, 358-362; *Шишмарева Т.П.* Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и практика его применения: учебное пособие для экзамена по Единой программе подготовки арбитражных управляющих. М.: Статут, 2015. С. 343.
6. Определение Верховного Суда РФ от 24.02.2015 № 305-ЭС14-1186 по делу А40-80775/2013, Определение Верховного Суда РФ от 17.09.2015 по делу № 307-ЭС15-5012, А21-7779/2013 // СПС КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).
7. *Шишмарева Т.П.* Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и практика его применения: учебное пособие для экзамена по Единой программе подготовки арбитражных управляющих. М.: Статут, 2015. 416 с.
8. *Кузнецов А.П.* Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан - участников строительства. М.: Статут, 2015. 96 с.