

Санкт-Петербургский государственный университет

Кафедра коммерческого права

**Особенности правового положения участника
строительства в деле о банкротстве
застройщика**

Выпускная квалификационная работа
студентки 2 курса магистратуры
по профилю «Проблемы
предпринимательского права»
очной формы обучения
Ивановой Евгении Максимовны

Научный руководитель:
профессор, доктор юридических наук
Попондопуло Владимир Федорович

Санкт-Петербург

2016 год

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1. Общая характеристика правового положения участника строительства в деле о банкротстве застройщика	5
§ 1. Понятие участника строительства в деле о банкротстве застройщика	5
§ 2. Виды участников строительства в деле о банкротстве застройщика.....	22
Глава 2. Особенности предъявления требований участниками строительства...	31
§ 1. Особенности предъявления требований о передаче жилых помещений.....	31
§ 2 Особенности предъявления денежных требований.....	46
Заключение.....	60
Список использованной литературы.....	63

Введение

На сегодняшний день привлечение денежных для участия в строительстве объектов жилья является одним из самых популярных способов приобретения жилых помещений. Отчасти это обусловлено экономическими факторами – при использовании данной схемы участник строительства является первичным приобретателем жилья, избавляя застройщика от необходимости регистрировать свое право собственности на объект в целом или в его части. Вместе с тем, экономия денежных средств зачастую сопровождается рисками, одним из которых является банкротство застройщика. Банкротством является неспособность должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных государственных платежей.

Введение Федеральным законом от 12.07.2011 № 210-ФЗ в действие параграфа 7 Федерального закона от 26.11.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве),¹ ставило перед собой цель обеспечения приоритетной защиты граждан – участников строительства при реализации права на жилье, гарантированное статьей 40 Конституции Российской Федерации.²

¹О 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 [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 12.07.2011 № 210-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 18.07.2011, № 29, ст. 4301 Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенародным голосованием 12.12.1993 // "Собр. законодательства Рос. Федерации", 04.08.2014, № 31, ст. 4398. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Основной целью данной работы является анализ правового положения участника строительства в деле о банкротстве застройщика. Она может быть достигнута путем выявления как теоретических, так и практических проблем в данной области, поиском наличия противоречивых подходов в судебной практике, недостатков в юридической технике закона, исследования научно-правовых позиций.

Актуальность темы обуславливается важным значением жилищного строительства, поскольку как удовлетворение потребности в жилье, так и улучшение жилищных условий оказывает влияние на социально-экономическое развитие общества, повышение благосостояния населения и улучшение демографического состояния общества.

Вместе с тем, в настоящий момент проходит банкротство одного из крупнейших застройщиков на российском рынке – группы компаний «СУ-155», количество участников строительства которого достигает порядка 30 тысяч человек.³ Анализ внесенных Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ изменений в Закон о банкротстве, принятых, по словам депутата Государственной Думы А. Е. Хинштейна, в частности для установления наибольшего уровня гарантий участникам строительства на получение жилых помещений при банкротстве данного застройщика,⁴ а так же выработка рекомендаций по совершенствованию регулирования в данной сфере могут способствовать созданию единообразной судебной практики для наиболее полного обеспечения интересов кредиторов.

³Артемова С. Дольщики защищены от банкротства СУ-155 [Электронный ресурс] // Ежедневная электронная газета "Утро.Ру" 15.04.2016 : [сайт]. URL: <http://www.utro.ru/articles/2016/04/15/1278663.shtml> (дата обращения : 11.05.2016).

⁴Госдума приняла во втором чтении поправки в ФЗ «О банкротстве» [Электронный ресурс] // Депутат Государственной Думы ФС РФ Александр Хинштейн : [сайт]. URL: <http://hinshtein.ru/news/gosduma-prinyala-vo-vtorom-chtenii-popravki-v-fz-o-bankrotstve> (дата обращения : 11.05.2016).

Глава 1. Общая характеристика правового положения участника строительства в деле о банкротстве застройщика

§ 1. Понятие участника строительства в деле о банкротстве застройщика

Легальное определение понятия «участник строительства» содержится в статье 201.1 Закона о банкротстве. Обращаясь к пункту 2 части 1 данной статьи, видим, что участником строительства является физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.⁵ По своей сути статус участника строительства довольно близок к статусу кредитора в деле о банкротстве, легальное определение которого содержится в статье 2 данного закона. Кредиторами являются лица, имеющие по отношению к должнику права требования по денежным обязательствам и иным обязательствам, об уплате обязательных платежей, о выплате выходных пособий и об оплате труда лиц, работающих по трудовому договору. При этом, обращаясь к статье 201.2 Закона о банкротстве, мы видим, что помимо общего правила, предусмотренного статьей 34 данного закона, законодатель выделяет участника строительства, имеющего требование о передаче жилых помещений как специального субъекта, участвующего в деле о банкротстве застройщика.

⁵О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Поскольку принципиальной разницей между участником строительства и кредитором является тип предъявленных требований, понятие участника строительства невозможно раскрыть в отрыве от его требований. А потому необходимо обратить внимание на легальное определение требований участника строительства, так же содержащееся в части 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве. Мы видим, что закон выделяет два вида требований – денежное и о передаче жилых помещений.

Денежным требованием согласно пункту 4 части 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве является 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.⁶

Требованием о передаче жилого помещения согласно пункту 3 части 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве является требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника

⁶О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

строительства не введен в эксплуатацию.⁷ Отметим, что понятие «многоквартирный дом» в законодательстве не раскрыто. Оно содержится только в подзаконных актах. Согласно части 6 статьи 1 «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 (далее - Положение),⁸ многоквартирным домом является совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования такого дома. Таким образом, он содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме. Подобное определение критикуется в литературе. В частности, С.Г. Певницкий и Е.А. Чефранова пришли к выводу, что оно не точно описывает многоквартирный дом. Любой индивидуальный коттедж в случае раздела и образования в нем самостоятельных помещений становится многоквартирным домом.⁹

Квартирой в соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) является структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Данная статья к жилым помещениям относит жилой дом (часть жилого дома), квартиру или комнату.¹⁰

⁷Там же

⁸Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 // "Собрание законодательства РФ", 06.02.2006, № 6, ст. 702. (в ред. от 25.03.2015, с изм. от 03.02.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁹Певницкий С. Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М.: Статут, 2006. 541 с.

¹⁰Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 29.12.2004 № 188-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14 (ред. от 31.01.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Градостроительный Кодекс Российской Федерации в пункте 2 части 2 статьи 49 так же выделяет вид жилого дома – дом блокированной застройки (таунхаус), являющийся жилым домом с количеством этажей не более 3, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает 10 и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (стены), расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.¹¹

Основным отличием между многоквартирным домом и таунхаусом является правовое положение земельного участка. В соответствии со статьей 36 ЖК РФ, земельный участок под многоквартирным домом принадлежит собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности. Тогда как жилой дом блокированной застройки располагается на отдельном земельном участке.¹²

Учитывая, что широкое распространение наряду со строительством многоквартирных домов на рынке жилой недвижимости получает строительство таунхаусов, возникает вопрос – может ли участником строительства по смыслу статьи 201.2 Закона о банкротстве лицо, которое вкладывает средства в строительство таунхауса, а не многоквартирного дома? И если не может, то насколько обоснованным является подобная выборочная защита граждан?

Исходя из буквального толкования статьи 201.1 Закона о банкротстве – лицо, вкладывающее средства в строительство индивидуального жилого дома или дома блокированной застройки не считается участником строительства по смыслу параграфа 7 данного закона, а к застройщику такого дома не применяется процедура банкротства застройщика – тип возводимого объекта строительства имеет правовое значение. К подобному выводу так же приходят

¹¹Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 29.12.2004 № 190-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 16 (ред. от 30.12.2015 с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹²Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 29.12.2004 № 188-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14 (ред. от 31.01.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

А.М. Баринов, А.Ю. Бушев, О.А. Городов и др. в Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» под редакцией В.Ф. Попондопуло.¹³

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее - Президиум ВАС РФ) в Постановлении от 15 июля 2014 года № 15636/13¹⁴ поддерживает данную точку зрения, подчеркивая установленное законодателем правовое значение типа возводимого объекта недвижимости. В рассматриваемом деле речь шла о купле-продаже жилых секций в жилом доме блокированной застройки. Президиум ВАС РФ указал на то, что правила параграфа 7 Закона о банкротстве применяются не в отношении любого застройщика, а только такого застройщика, которым привлекались средства граждан для финансирования строительства многоквартирного дома. Установив, что указанные объекты не являются жилыми помещениями в многоквартирном доме, суд оставляет без удовлетворения заявления конкурсных кредиторов о применении правил параграфа 7 при банкротстве должника.

С изложенными позициями поспорить крайне сложно, поскольку при их формировании авторы и судебная инстанция исходили из положений закона, не дающего возможности для его толкования иным образом. Вместе с тем, подход законодателя в данной ситуации представляется несколько спорным, вступающим в противоречие с основной целью введения параграфа 7. Президиум ВАС РФ в Постановлении от 23.04.2013 №13239/12 говорит о том, что основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщика является обеспечение приоритетной защиты граждан – участников строительства, как непрофессиональных инвесторов, поэтому применение таких правил должно быть направлено на достижение данной цели, а не воспрепятствование ей.¹⁵ Более того, основополагающей целью принятия

¹³ Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» / А. М. Баринов [и др.] ; под ред. В. Ф. Попондопуло М., Проспект, 2015. С. 941-942

¹⁴ Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 № 15636/13 по делу № А41-5150/11.

¹⁵ Постановление Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 №13239/12 по делу № А55-16103/10.

закона, регулирующего банкротство застройщиков, является обеспечения права гражданина на жилье – а зачастую основным местом жительства физического лица может являться жилой дом блокированной застройки, количество обманутых дольщиков в данной сфере строительства не намного меньше, чем при строительстве многоквартирного дома. Подобная выборочная защита права на жилье представляется необоснованной. Отношения при инвестировании как в многоквартирный дом, так и в таунхаус, представляются схожими. В обоих случаях застройщик привлекает денежные средства лиц в целях строительства жилых помещений. Однако в случае с жилыми домами блокированной застройки лица будут лишены необходимого объема гарантий защиты права на жилье.

Сарбаш С.В. приходит к выводу, что имеет место «высвобождение застройщика из-под закона», связанное с неверной интерпретацией английского языка. В случае с таунхаусами нет многоквартирного дома, но есть комплекс «хаусов». При этом автор приходит к выводу, что дом нередко один (единые фундамент и кровля, некоторые коммуникации, единая стена с соседним помещением) – малоэтажный, но многоквартирный, с горизонтально расположенными квартирами.¹⁶

В данном случае можно говорить о неактуальной юридической технике законодателя. А потому представляется возможным поднять вопрос о внесении следующих изменений в пункт 3 части 1 статьи 201.1: требование о передаче жилого помещения - требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию.

¹⁶Сарбаш С.В. Юридическая техника закона об участии в долевом строительстве // Основные проблемы частного права. Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора Александра Львовича Маковского.. М.: Статут, 2010. С. 244-266

Зачастую в юридической литературе поднимается вопрос об удовлетворении требований физических лиц в отношении нежилых помещений. Распространенными являются случаи приобретения парковочных мест для использования в личных целях. Как было изложено выше, участником строительства в рамках дела о банкротстве застройщика является лицо, имеющее требование о передаче жилого помещения или денежные требования по договору, предусматривающему передачу жилого помещения. Следовательно, данное лицо, в случае приобретения им нежилого помещения, по смыслу параграфа 7 Закона о банкротстве участником строительства являться не будет. На этот счет сложилось несколько мнений.

А.П. Кузнецов и Р.Л. Козлов оценивают подобное регулирование как безусловный пробел в законодательстве, являющийся несправедливым, противоречащим провозглашенной социальной направленности правовых положений о банкротстве застройщика.¹⁷ Однако стоит обратить внимание на то, что законодатель при установлении особенного правового регулирования банкротства застройщиков, исходил из целей защиты нарушенных прав именно тех лиц, которые имеют право требования о передаче жилого помещения. Подобный подход обусловлен особой заботой государства о реализации права на жилище, гарантированного Конституцией Российской Федерации. Данную точку зрения поддержал Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в Постановлении от 06.03.2012 по делу № А50-32119/2009.¹⁸ Потому представляется, что противоречий с провозглашенной социальной направленностью правовых положений в данном случае не имеется. Законом установлено специальное регулирование в отношении наиболее слабых участников оборота. Тогда как требования о передаче нежилых помещений как правило вытекают из предпринимательской деятельности указанных лиц. Более того, принципиальным имеет значение вид нарушенного права – в данном

¹⁷ Кузнецов А.П., Козлов Р.Л. Проблемы учета требований граждан в отношении нежилых помещений в рамках дела о банкротстве застройщика. // Юридический мир. 2015. №12. С. 50.

¹⁸ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.03.2012 по делу № А50-32119/2009.

случае, права на жилище, тогда как в случае приобретения нежилого помещения право на жилище нарушено не будет.

Е.М. Михайленко и Е.А. Фефилов предлагают применять аналогию закона, распространяя порядок внесения требований кредиторов в реестр и на лиц, инвестирующих свои средства в строительство нежилых помещений¹⁹. Авторы аргументируют данную позицию тем, что цель лиц, инвестировавших свои средства как в строительство жилых, так и в строительство нежилых помещений совпадает – получение недвижимого имущества в натуре. Согласиться с данной позицией представляется затруднительным. Во-первых, принципиальное значение имеет вид имущества. Если одни лица пытаются реализовать право на жилье, то другие пытаются извлечь финансовую выгоду. Во-вторых, согласно пункту 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ),²⁰ а так же пункту 6 статьи 13 АПК РФ,²¹ аналогия закона может применяться лишь тогда, когда отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон. Тогда как в рассматриваемом случае законодатель в статье 201.1 Закона о банкротстве определил, что параграфом 7 названного Федерального закона регулируются отношения, связанные только с рассмотрением требований о передаче жилых помещений. Следовательно, в отношении остальных требований применяются общие правила. Подобной точки зрения придерживается Федеральный арбитражный суд (далее – ФАС) Восточно-Сибирского округа в Постановлении от 29.10.2012 г. № Ф02-4462/12 по делу № А33-16859/2008.²² В данном деле заявители указывали на то, что при разрешении требования о включении

19 Михайленко Е.М., Фефилов Е.А. Правоприменительные коллизии гражданского законодательства, изменившего порядок заявления требований участников строительства к застройщику при его банкротстве // Правовые вопросы строительства. 2013. №1. С. 10.

20 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : от 30.11.1994 № 51-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, № 32, ст. 3301 (ред. от 31.01.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

21 Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 24.07.2002 № 95-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 29.07.2002, № 30, ст. 3012 (ред. от 15.02.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

22 Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 29 октября 2012 г. № Ф02-4462/12 по делу № А33-16859/2008.

нежилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений арбитражному суду следовало руководствоваться статьей 6 Гражданского кодекса Российской Федерации, допускающей применение аналогии закона. Суд справедливо отклонил данную жалобу, ссылаясь на изложенные выше обстоятельства.

Так же Конституционный Суд Российской Федерации изложил правовую позицию в Определении от 17 июля 2012 года № 1388-О,²³ согласно которой положения статьи 201.1 Закона о банкротстве не предусматривают возможности предъявлять к застройщику требование о передаче в собственность нежилого помещения.

Если же говорить о нарушении принципа равенства, предусмотренного частью 1 статьи 19 Конституции Российской Федерации,²⁴ говоря о необоснованности предоставления разного объема прав у граждан, вложивших свои средства в строительство недвижимого имущества в зависимости от его типа можно сказать следующее. Конституционный Суд неоднократно указывал, что установление особенностей удовлетворения требований кредиторов различных категорий не может рассматриваться как нарушение принципа равенства. Данный принцип предполагает равный подход к формально равным субъектам.²⁵ Здесь же субъекты формально не равны – законодатель придает правовое значение типу недвижимого имущества исходя из его назначения, устанавливая разные категории кредиторов.

В итоге можно сделать вывод о том, что физические лица, имеющие требования в отношении нежилых помещений так же не являются участниками

²³Определение Конституционного Суда РФ от 17 июля 2012 г. № 1388-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Левчени Эдуарда Семеновича на нарушение его конституционных прав статьей 201.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

²⁴Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенародным голосованием 12.12.1993 // "Собрание законодательства РФ", 04.08.2014, № 31, ст. 4398. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁵Определение Конституционного Суда РФ от 11.05.2012 № 754-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "Профессиональный футбольный клуб ЦСКА" на нарушение конституционных прав и свобод подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 201.9 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".»

строительства по смыслу параграфа 7 Закона о банкротстве. Следовательно, на них не будут распространяться специальные правила, установленные для граждан-участников строительства, их требования будут рассмотрены в соответствии со статьей 201.8 Закона о банкротстве и включены в четвертую очередь. А.М. Баринов, А.Ю. Бушев, О.А. Городов и др. приходя к подобному выводу говорят о том, что на подобные требования будет распространяться общий режим защиты прав и законных интересов кредиторов, установленных законодательством о банкротстве, поскольку в отношении них отсутствует специальное регулирование.²⁶

Участник строительства имеет требование о передаче только жилых помещений. Он обладает приоритетной защитой по сравнению с иными кредиторами, примером которой является очередность удовлетворения требований (участники строительства относятся к третьей очереди, тогда как иные кредиторы – к четвертой), о которой будет изложено дальше. Существует позиция, согласно которой дополнительной защитой должны обладать только те физические лица, которые приобретают имущество для использования его в качестве жилья, а не для иных целей. К примеру, два лица желают вложить деньги в недвижимое имущество в многоквартирном доме для последующей сдачи в аренду: одно лицо приобретает нежилое помещение, другое лицо – жилое. В случае банкротства застройщика приобретатель квартиры будет пользоваться большей защитой в отличие от приобретателя нежилого помещения при том, что использование приобретенного имущества в целом совпадало – передача во временное владение и пользование на возмездной основе. Ни у одного из граждан не будет нарушено права на жилище, а как уже было определено выше, данный аспект обуславливает предоставление приоритетной защиты.

Данная позиция, ставящая правовое положение участника строительства в зависимость от мотивов приобретения имущества представляется некорректной

²⁶Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве) / А. М. Баринов [и др.] ; под ред. В. Ф. Попондопуло М., Проспект, 2015. С. 942

– важным моментом при защите права на жилье является не общепринятое, «бытовое» значение данного права, а его юридический компонент, зависимый от пригодности имущества для проживания. Законодатель не должен подходить избирательно к каждой ситуации, более того, намерения приобретателя имущества могут в корне поменяться, и уже завтра лицо будет использовать имущество для проживания. Потому данный подход законодателя, в целом защищающий участников строительства, имеющих требование о передаче жилого помещения, вне зависимости от целей его использования, представляется верным.

Статус участника строительства приобретается лицом при включении его требования в реестр в зависимости от содержания – либо в реестр требований о передаче жилых помещений, либо в реестр, где находятся денежные требования. При этом следует помнить, что статус участника строительства является специфическим, характерным только для дела о банкротстве застройщика. Это означает, до того момента, пока суд не укажет на применение при банкротстве должника правил параграфа 7 Закона о банкротстве, лицо будет являться кредитором в соответствии со статьей 2 данного закона и не будет иметь дополнительных гарантий защиты прав, предусмотренных данным параграфом. Зачастую одной из основных проблем банкротства застройщика, с которой сталкиваются участники строительства заключается в процессе применения при банкротстве должника правил параграфа 7. В соответствии с частью 3 статья 201.1 Закона о банкротстве, сведения о том, что должник является застройщиком, подлежат указанию должником либо, если об этом известно конкурсному кредитору или уполномоченному органу, также ими в заявлении о признании должника банкротом. Арбитражный суд выносит определение о принятии заявления о признании должника банкротом, указывая в нем на применение правил параграфа 7.²⁷ Это означает, что по общему

²⁷О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

правилу лицу, обращающемуся в суд с заявлением о признании должника банкротом, надлежит указать на принадлежность должника к особой категории, в данном случае – к застройщикам.

Первый вопрос, который возникает после прочтения данного правила – какова природа данных сведений? Речь одной из сторон в процессе, собранные судом письменные доказательства, свидетельские показания? Если мы говорим о собственной инициативе арбитражного суда, нельзя ли данную инициативу расширить таким образом, чтобы арбитражный суд был в состоянии самостоятельно устанавливать, не относится ли должник к особой категории? На заседании круглого стола с участием В.В. Витрянского, проведенного 8 февраля 2013 года,²⁸ был задан вопрос о критериях признания за должником статуса застройщика, являющегося основанием для применения к делу о его банкротстве положений параграфа 7 Закона о банкротстве. Исходя из ответа, данного судам, можно сделать вывод, что особых требований, установленных при признании должника застройщиком не имеется. В частности, достаточно наличия у арбитражного суда сведений о том, что обязательства по неисполненным должником договорам направлены на участие в строительстве.

В силу статьи 7 Закона о банкротстве, правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом обладают должник, конкурсный кредитор, уполномоченные органы, а также работник, бывший работник должника, имеющие требования о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда.²⁹ При этом данное право возникает с даты вступления в законную силу решения суда о взыскании с должника денежных средств. В большинстве случаев с подобным заявлением обращаются такие лица, как налоговые органы или банки, задолженность перед которыми застройщик погасить не в состоянии. Как было изложено выше, правила

²⁸ Протокол заседания круглого стола с участием В.В. Витрянского, проведенного 8 февраля 2013 года // Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа. 2013. №1. С 72.

²⁹ О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

параграфа 7 направлены в первую очередь на обеспечение приоритетной защиты граждан – участников строительства, как непрофессиональных инвесторов, а не лиц, которые обращаются с заявлением о признании должника банкротом. Начиная с очередности удовлетворения требований и заканчивая процессом реализации предмета залога, кредиторы ставятся в определенное неравенство. Проблема заключается в том, что при подаче в суд заявления о признании должника банкротом, конкурсный кредитор или уполномоченный орган, может не указать сведения о том, что должник является застройщиком, поскольку они не заинтересованы во введении специальных правил параграфа 7, ставящих их в невыгодное положение по сравнению с гражданами - участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений.

Представим себе ситуацию, при которой сведения не становятся известны арбитражному суду при подаче заявления, арбитражный суд инициирует процедуру банкротства по общему правилу. Обращаясь к абзацу 3 части 3 статьи 201.1 видим, что в случае, когда сведения о том, что должник является застройщиком, становятся известны арбитражному суду после возбуждения дела о банкротстве, арбитражный суд выносит по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, или по собственной инициативе определение о применении при банкротстве должника правил параграфа 7.³⁰ Мы видим, что на практике действительно возможна ситуация, когда процесс банкротства юридического лица, являющегося застройщиком, начинается без применения специальных правил параграфа 7. Представляется, что в случае, когда закон устанавливает особый порядок проведения процедуры для отдельных категорий должников, не должно существовать механизма, позволяющего данные правила обойти. Сейчас же такая возможность существует, и это безусловно является порочной практикой.

³⁰О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Каким образом в итоге должны действовать участники строительства, чтобы защитить свои права и инициировать применение параграфа 7 Закона о банкротстве? Арбитражный суд выносит определение по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве. Следовательно, для приобретения лицом статуса участника строительства в первую очередь необходимо стать участником в деле о банкротстве, а затем самостоятельно ходатайствовать о применении параграфа 7.

В соответствии со статьей 34 Закона о банкротстве, лицами, участвующими в деле о банкротстве, являются: должник, арбитражный управляющий, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы, федеральные органы исполнительной власти, а также органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления по месту нахождения должника в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, лицо, предоставившее обеспечение для проведения финансового оздоровления.³¹ Исходя из положений данной статьи, участник строительства не является лицом, участвующим в деле о банкротстве. Следовательно, на данной стадии процесса самостоятельно ходатайствовать о применении параграфа 7 он не может. Если же предположить, что законодатель понимает участников строительства как конкурсных кредиторов (имеющих денежные требования к застройщику), что является маловероятным, поскольку для приобретения статуса конкурсного кредитора необходимо вступившее в законную силу решение суда, подтверждающее наличие перед ним долга, то в любом случае конкурсные кредиторы будут являться участниками по делу о банкротстве после предъявления требований о включении в реестр.

Итак, каким образом участник строительства может стать участником в деле о банкротстве?

³¹О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Обращаясь к статье 71 Закона о банкротстве, видим, что предъявления требований возможно в течение 30 дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения.³² Следовательно, сначала гражданину-участнику строительства необходимо стать участником по делу о банкротстве должника, предъявив к нему требования, ходатайствовать о применении правил параграфа 7, и только потом он сможет приобрести статус участника строительства в соответствии с положениями параграфа 7. Не слишком ли усложнили процесс применения норм для защиты граждан-непрофессиональных участников оборота? Представляется несколько неправильной ситуация, при которой специальные правила, предусмотренные при банкротстве должника, будут применяться не в самом начале процедуры банкротства, а уже после введения наблюдения. Возможно, ущерб правам граждан при этом причинен не будет, однако закон должен действовать для всех одинаково и без исключений. Наличие возможности подобного обхода закона указывает на ненадлежащее обеспечение его исполнения. Данная ситуация нашла негативную оценку со стороны Л. Кунина, который еще в 2013 году говорил о необходимости разъяснения данного вопроса со стороны высшей судебной инстанции.³³

Проблемными являются случаи, когда суд возвращает заявление о включении в реестр требований или не рассматривает его – в частности, указывая, что параграф 7 не был применен. Например, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в определении от 26.02.2016 по делу А56-12974/2015/тр.6³⁴ ссылается на то, что в отношении должника не применены правила параграфа 7 Закона о банкротстве и должник не обладает процессуальным статусом застройщика, предусмотренного законом о банкротстве. Требования о передаче жилых помещений и (или) денежные

³² Там же.

³³ Л. Кунин. Банкротство застройщика: вопросы и загадки [Электронный ресурс] // «Korpus Prava. Analytics» Налогово-правовой журнал для собственников и руководителей бизнеса: [сайт]. URL: <http://www.korpusprava.ru/ru/publications/analytics/bankrotstvo-zastroysnika-voprosi-i-zagadki.html> (дата обращения : 11.05.2016).

³⁴ Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.02.2016 по делу № А56-12974/2015/тр.6

требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика после вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика. Суд возвращает требование кредитора о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений.

Иная позиция высказана Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в определении от 30.12.2015 по делу А56-64527/2014/тр.72,³⁵ где указано, что вопрос применения к должнику правил банкротства застройщика судом не рассмотрен. В итоге суд приходит к выводу о рассмотрении требования о передаче жилого помещения после рассмотрения вопроса о применении к должнику правил банкротства застройщика. Разумеется, рассмотрение данного вопроса будет происходить только в случае, если один из участников в деле о банкротстве должника заявит ходатайство о применении правил параграфа 7. Как было уже изложено выше, данные участники в этом не заинтересованы, а потому ходатайство может не быть заявлено в принципе. К тому же, Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал на то, что фактором, определяющим эффективность восстановления нарушенных прав (в данном случае – права на жилье), является своевременность защиты прав, лиц, участвующих в деле. Правосудие отвечает требованиям справедливости только тогда, когда рассмотрение и разрешение дела судом осуществляется в разумный срок. В частности, данная позиция была изложена в определении Конституционного Суда РФ от 23.06.2009 № 1035-О-О.³⁶ Можно ли назвать перенос рассмотрения требования на неустановленный срок «после рассмотрения вопроса о применении к должнику правил банкротства застройщика» разумным? Крайне сложным представляется дать положительный ответ на данный вопрос.

³⁵ Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30.12.2015 по делу № А56-64527/2014/тр.72.

³⁶ Определение Конституционного Суда РФ от 23.06.2009 № 1035-О-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Гузева Александра Николаевича на нарушение его конституционных прав абзацем пятым статьи 395 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации".

В итоге в обоих случаях суд блокирует возможность гражданина-участника строительства инициировать применение параграфа 7 при банкротстве должника.

Подобная ситуация была рассмотрена Арбитражным судом Северо-Западного округа еще в 2014 году. В постановлении по делу А56-10242/2013 от 29.08.2014 заявитель указал на то, что статья 60 Закона о банкротстве, на которую ссылается суд при возврате заявлений, устанавливающая порядок рассмотрения разногласий, заявлений, ходатайств и жалоб в деле о банкротстве, не содержит оснований для возвращения заявлений о включении требований в реестр требований кредиторов должника и не регламентирует порядок рассмотрения таких заявлений. Суд кассационной инстанции обращает внимание на то, что при отсутствии ходатайств о применении правил параграфа 7 Закона о банкротстве лиц, участвующих в деле о банкротстве, арбитражный суд обязан по собственной инициативе рассмотреть вопрос о применении названных правил. При этом наличие или отсутствие требований о передаче жилых помещений или денежных требований, которые являются основаниями для применения данного параграфа в силу пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве, может установлено только при рассмотрении данных требований по существу.³⁷ Таким образом, суд защищает права граждан-участников строительства, предоставляя им возможность вступить в процесс, заявив требования о включении в реестр. Подобная позиция суда представляется максимально верной с точки зрения целеполагания введения в действие параграфа 7 Закона о банкротстве.

Учитывая наличие противоречий в судебной практике по настоящий момент, представляется необходимым пресечь подобные нарушения прав участников строительства на получение предоставляемых им законом гарантий. «Обход» закона, устанавливающего специальные правила для отдельных категорий граждан, недопустим. Наиболее действующим способом,

³⁷Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.08.2014 № Ф07-1704/14 по делу № А56-10242/2013.

позволяющим соблюсти единообразие судебной практики представляется дача разъяснения Верховным судом как основным право правоприменителем с учетом изложенных выше положений.

§ 2. Виды участников строительства в деле о банкротстве застройщика

С введением в действие параграфа 7 законодатель защищает все категории лиц, вложивших денежные средства в строительство жилых помещений в многоквартирном доме. Они являются добросовестной стороной, чьи действия направлены на приобретение недвижимого имущества. Как было изложено в предыдущем параграфе, участником строительства является физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование. Ниже будет рассмотрено правовое положение участника строительства в зависимости от его вида.

Первая классификация, на которую необходимо обратить внимание – в зависимости от вида субъекта правоотношений:

- физическое лицо;
- юридическое лицо;
- Российская Федерация;
- субъект Российской Федерации;
- муниципальное образование.

В зависимости от принадлежности участника строительства к одному из перечисленных видов, меняется объем и содержание его прав. Интересным так же представляется то, что наряду с перечисленными лицами, зачастую при наличии статуса юридического лица в соответствии со статьями 1202-1204 ГК РФ участниками строительства признаются иностранные организации и международные публично-правовые образования.³⁸

³⁸Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : от 30.11.1994 № 51-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, № 32, ст. 3301 (ред. от 31.01.2016). Доступ из справ.-правовой

Несмотря на более чем широкий круг возможных кредиторов, к регулированию их правового положения законодатель подходит несколько избирательно, выделяя физических лиц. Когда в роли участника строительства выступает Российская Федерация, субъект Российской Федерации и муниципальное образование, регулирование правоотношений происходит по правилам, предусмотренным для юридических лиц-участников строительства.

Проанализировав положения параграфа 7, мы видим, что в целом объем прав в зависимости от вида субъекта правоотношений совпадает. Закон предусматривает лишь несколько исключений, направленных на защиту непрофессиональных участников гражданского оборота – физических лиц. Например, обращаясь к положениям статьи 201.9 Закона о банкротстве, устанавливающей очередность удовлетворения требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика, мы видим, что денежные требования граждан-участников строительства относятся к третьей очереди, тогда как расчеты с иными кредиторами производятся в четвертой очереди – только после полного удовлетворения требований граждан.³⁹ Как было изложено в предыдущей главе, участники строительства предъявляют одно из двух видов требований – денежные и о передаче жилых помещений. Указанная статья устанавливает правила в отношении очередности удовлетворения денежных требований, но тогда к какой очереди относятся требования о передаче жилых помещений? Анализируя положения параграфа 7 Закона о банкротстве, а так же судебную практику можно сделать вывод о том, что участники строительства, которые предъявляют неденежные требования о передаче жилых помещений не относятся ни к одной из очередей кредиторов, поскольку в их отношении установлен специальный порядок удовлетворения требований статьями 201.10 (путем передачи объекта незавершенного строительства), 201.11 (путем передачи жилых помещений), 201.15-1 и 201.15-2 (путем возмездной передачи

системы «КонсультантПлюс».

³⁹ О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

имущества и обязательств застройщика иному застройщику) Закона о банкротстве. Подобную точку зрения поддержал Восьмой арбитражный апелляционный суд в постановлении от 31.05.2013 № 08АП-2202/13.⁴⁰

Поскольку мы говорим о том, что очередность удовлетворения требований кредитора зависит от того, является кредитор физическим или юридическим лицом, возникает вопрос, что произойдет в случае уступки прав по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, от физического лица юридическому или наоборот. Очередность удовлетворения требований кредиторов закреплена на законодательном уровне, и с переменной субъекта меняется нормативно-правовое регулирование. Но возможен ли случай, когда физическое лицо уступает определенный объем прав, в частности включающий себя право на удовлетворение требования в определенной очереди, а юридическое лицо принимает права уже в несколько измененном виде? На круглом столе 8 февраля 2013 года В.В. Витрянский пояснил, что особенности субъекта правоотношений имеют принципиальное значение. Таким образом, когда гражданин уступает свое денежное требование юридическому лицу, оно должно быть включено в четвертую очередь.⁴¹ С одной стороны, подобная позиция может казаться нелогичной, поскольку в соответствии с правилами цессии, установленными статьей 384 ГК РФ, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.⁴² Однако Закон о банкротстве устанавливает третью очередь удовлетворения требований граждан, вступивших с должником в отношения по долевному строительству многоквартирного дома в целях приобретения по окончании строительства жилого помещения. Данная категория участников строительства имеет

⁴⁰ Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2013 № 08АП-2202/13 по делу № А46-14935/2011.

⁴¹ Протокол заседания круглого стола с участием В.В. Витрянского, проведенного 8 февраля 2013 года // Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа. 2013. №1. С 76.

⁴² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : от 30.11.1994 № 51-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, № 32, ст. 3301 (ред. от 31.01.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

приоритет перед иными кредиторами в силу указания закона, а потому юридическое лицо не может быть включено в третью очередь, поскольку не относится к специальной категории лиц. Следовательно, оговорка в статье 384 ГК РФ «если иное не предусмотрено законом» наводит на мысль о том, что данный случай – и есть предусмотренное законом исключение, в соответствии с которым очередность удовлетворения требований при уступке прав будет меняться. Подобная точка зрения так же изложена ФАС Уральского округа в итоговой справке от 03.02.2014 №31.⁴³

Еще одним примером дополнительной защиты гражданина-участника строительства может стать процесс реализации предмета залога, в соответствии с частью 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве. В указанной статье определен порядок погашения требований граждан-участников строительства по денежным обязательствам и особенности расчетов с кредиторами в случае реализации предмета залога. Предметом залога может быть объект строительства, принадлежащий застройщику на праве собственности, земельный участок, принадлежащий на праве собственности или ином праве (аренда, субаренда) в деле о банкротстве застройщика. Согласно части 3 статьи 201.9 Закона о банкротстве, требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога.⁴⁴

Итак, при реализации предмета залога средства, вырученные от реализации, перечисляются покупателем на специальный банковский счет должника. Из этих средств только шестьдесят процентов будет направлено на погашение требований кредиторов по обеспеченному залогом обязательству, а двадцать пять – на погашение требований граждан-участников строительства вне зависимости от того, являются ли граждане залогодержателями в

⁴³Итоговая справка Федерального арбитражного суда Уральского округа от 03.02.2014 № 31. [Электронный ресурс] : URL: <http://fasuo.arbitr.ru/files/pdf/itsprIXnesbankr270514.pdf> (дата обращения: 11.05.2016)

⁴⁴О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

отношении реализуемых объектов. При этом на погашение требований кредиторов первой и второй очереди направляется только десять процентов.

Согласно части 2 данной статьи, денежные требования, которые были предназначены для погашения кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся после полного погашения таких требований, направляются на погашение части денежных требований граждан - участников строительства и требований кредиторов, обеспеченных залогом соответствующего имущества застройщика, которая не погашена за счет стоимости указанного имущества в связи с удержанием части стоимости для погашения требований кредиторов первой и второй очереди. По такому же принципу происходит распределение денежных средств, оставшихся после полного погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему и оплату услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей. Подобные дополнительные перечисления денежных средств происходят с целью максимального удовлетворения требований граждан-участников строительства.

Переходя к анализу особенностей правового регулирования юридических лиц, являющихся участниками строительства, необходимо обратиться к пункту 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве,⁴⁵ регламентирующую возможность погашения требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу. Наряду с установленными условиями, в пункте 1 части 3 указанной статьи закон лишает юридических лиц-участников строительства права голосовать при принятии решения о согласии на передачу объекта незавершенного строительства в случае, когда стоимость прав застройщика на объект незавершенного

⁴⁵О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

строительства и земельный участок превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений. Подобное решение принимают остальные кредиторы четвертой очереди. Данное ограничение представляется вполне логичным, учитывая безусловную заинтересованность юридических лиц-участников строительства в передаче объекта незавершенного строительства, тогда как права иных кредиторов могут пострадать при выводе объекта незавершенного строительства из конкурсной массы.

Проанализировав параграф 7, можно сделать вывод что за исключением изложенных выше случаев, правовое регулирование участников строительства совпадает вне зависимости от его вида. Вместе с тем, интересным представляется еще один вид участника производства по делу о банкротстве застройщика, не указанный в статье 201.1 Закона о банкротстве в качестве участника строительства, но который в полном объеме будет обладать его правами и обязанностями после суброгации в силу закона.

Одной из превентивных мер, установленных законом в целях защиты прав участников строительства в случае банкротства застройщика, является обеспечение исполнения обязательств поручительством банка и страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Подобные меры установлены статьями 15.1 и 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее – 214-ФЗ)⁴⁶ соответственно. На практике наиболее часто встречается именно страхование ответственности, а потому рассмотрим этот вопрос наиболее подробно.

⁴⁶Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 40. (в ред. от 13.07.2015 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Правила страхования ответственности вступили в силу в 2012 году, практически сразу после введения в действие параграфа 7, регулирующего банкротство застройщика. С 1 января 2014 года законодателем установлена обязанность застройщика страховать свою гражданскую ответственность перед дольщиками. Согласно части 2 статьи 15.2, застройщик до государственной регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства, за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору.⁴⁷

Однако интересным для нас представляется положение части 1.1 статьи 201.5 Закона о банкротстве, введенной в действие относительно недавно, Федеральным законом от 13.07.2015 № 236-ФЗ. Теперь, в ходе конкурсного производства после удовлетворения денежных требований граждан-участников строительства в третью очередь включаются требования лица, обеспечившего исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, которые перешли к нему в результате исполнения обеспеченных обязательств перед гражданами - участниками строительства.⁴⁸ Подобные правила установлены при обеспечении обязательств перед участниками строительства, являющимися юридическими лицами, с той разницей, что данные требования включаются в четвертую очередь.

Согласно статье 5 Закона РФ от 27.11.1992 № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации», страхователями могут являться как юридические, так и физические лица.⁴⁹ Из изложенного следует, что в случае,

⁴⁷Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 40. (в ред. от 13.07.2015 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴⁸О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴⁹Об организации страхового дела в Российской Федерации [Электронный ресурс] : Закон РФ от 27.11.1992 № 4015-1 // "Российская газета", № 6, 12.01.1993 (в ред. от 28.11.2015 с изм. и доп., вступ. в силу с 09.02.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

когда страхователем будет являться юридическое лицо, после исполнения обязательства перед гражданином-участником строительства, его требование будет включаться в третью очередь. Таким образом, законом установлено единственное исключение, при котором удовлетворение требования юридического лица будет происходить в третьей очереди.

М.Б. Ионина, оценивая данные институты защиты участников строительства, приходит к выводу о том, что «...для повышения эффективности правового регулирования страхования ответственности застройщиков необходимы дополнительные специальные законодательные акты в области страховых отношений».⁵⁰

Следует отметить, что изложенные выше положения относительно страхования ответственности застройщика, касаются только случаев заключения с застройщиком договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома. Как известно, эта договорная конструкция является не единственной возможной. В частности, часть 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве закрепляет случаи, при которых арбитражный суд вправе признать наличие требования о передаче жилого помещения или денежного требования у участника строительства. Формулировка статьи «в том числе в следующих случаях» наводит на мысль о том, что список не является закрытым. Представляется, что подобное регулирование установлено в целях максимальной защиты участников строительства от недобросовестных контрагентов, пытающихся избежать установление дополнительных обязанностей по защите прав участников строительства, в частности, установленных 214-ФЗ. При том, что гарантии, установленные данным законом, не будут распространяться на участников строительства, с которыми были заключены другие виды договоров, останутся гарантии, установленные параграфом 7 Закона о банкротстве. Примером легального ухода от обязанности страхования ответственности застройщика является внесение денежных

⁵⁰ Ионина М.Б. Проблемы страхования ответственности застройщиков. // Вестник Омской юридической академии. 2014. №4. С 42.

средств в жилищно-строительный кооператив (далее – ЖСК) в целях участия в строительстве многоквартирного дома. М.Б. Ионина отмечает, что поскольку при данном виде участия в строительстве не происходит регистрации договора в Росреестре, покупка квартиры через ЖСК не является гарантией отсутствия двойных и тройных продаж застройщиком одних и тех же квартир, а так же дает меньше шансов на то, что дом будет действительно построен.⁵¹ Проблема данной договорной конструкции будет проанализирована в следующей главе.

На примере обязанности страхования ответственности, установленной 214-ФЗ, опосредующим такой вид договорной конструкции, как участие в долевом строительстве, можно сделать вывод о различии правового статуса участника строительства в зависимости от заключенного с застройщиком договора. Таким образом следующая классификация участников строительства – в зависимости от вида заключенного с застройщиком договора. В частности, помимо описанного, часть 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве закрепляет такие случаи как: заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства; заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства; 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 и др.⁵² Основным признаком указанных договорных конструкций закон называет передачу денежных средств или иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в собственность. Следует отметить, что различие объема предоставленных участнику строительства прав вызвано не положениями параграфа 7, а специальным правовым регулированием, установленным для

51 Ионина М.Б. Проблемы страхования ответственности застройщиков. // Вестник Омской юридической академии. 2014. №4. С 41.

52 О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

конкретного вида договора. Иначе говоря, разница в объеме прав участников строительства наличествует как в случае банкротства застройщика, так и при его отсутствии.

Глава 2. Особенности предъявления требований участниками строительства

§ 1. Особенности предъявления требований о передаче жилых помещений

Содержание требования о передаче жилых помещений, какие именно требования подходят под данное определение, были подробно освещены в предыдущей главе.

Особенности предъявления участниками строительства требований при банкротстве застройщика и их рассмотрения арбитражным судом установлены статьей 201.4 Закона о банкротстве. Согласно положениям данной статьи, требования участников строительства, за исключением требований в отношении текущих платежей, могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве.⁵³ Особенности предъявления требований о передаче жилых помещений и рассмотрение их арбитражным судом регламентированы статьей 201.6 Закона о банкротстве. В соответствии с частью 1 указанной статьи, требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном статьями 71 и 100 Закона о банкротстве.⁵⁴ Таким образом, порядок предъявления и рассмотрения требований кредиторов в рамках наблюдения и внешнего управления применяется в отношении участников строительства в деле о банкротстве застройщика.

Далее в части 2 данной статьи мы видим, что условием признания требований о передаче жилых помещений обоснованными, в частности, является полная или частичная оплата по договору, предусматривающему

⁵³О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵⁴Там же.

передачу жилого помещения. При этом участнику строительства необходимо предоставить доказательства в подтверждение данного факта. В случае отсутствия оплаты арбитражный суд отказывает в удовлетворении требований о передаче жилых помещений.⁵⁵ Таким образом, законодатель возлагает на участника строительства бремя доказывания данного факта. Более того, обращаясь к пункту 26 Постановления Пленума ВАС РФ 22.06.2012 № 35,⁵⁶ мы видим условия наличия обоснованности и размера требований кредиторов, которые распространяются так же и на дело о банкротстве застройщика. В частности, установленными могут быть признаны только требования, в отношении которых представлены достаточные доказательства наличия и размера задолженности. «В процессе оценки достоверности факта наличия требования, основанного на передаче должнику наличных денежных средств, подтверждаемого только его распиской или квитанцией к приходному кассовому ордеру, суду надлежит учитывать среди прочего следующие обстоятельства: позволяло ли финансовое положение кредитора (с учетом его доходов) предоставить должнику соответствующие денежные средства, имеются ли в деле удовлетворительные сведения о том, как полученные средства были истрачены должником, отражалось ли получение этих средств в бухгалтерском и налоговом учете и отчетности и т.д.».⁵⁷

Подобные требования установлены в целях предотвращения вывода активов при банкротстве. А потому суд может отказать участнику строительства в удовлетворении требований о включении в реестр о передаче жилых помещений в случае отсутствия доказанности факта полной или частичной оплаты. Так, ФАС Западно-Сибирского Округа в Постановлении от 30.04.2014 по делу № А70-5072/2010⁵⁸ отказывает участнику строительства в связи с

⁵⁵ О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵⁶ Постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»

⁵⁷ Там же.

⁵⁸ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 30.04.2014 по делу № А70-5072/2010.

отсутствием доказательств, бесспорно свидетельствующих о наличии у него финансовой возможности внесения денежных средств. Еще одним условием по данному делу было доказательство о том, что фактически денежные средства из кассы должника на расчетные счета не вносились и на текущие нужды не расходовались, что также косвенно указывает на отсутствие факта передачи денег.

Отказ в удовлетворении требований о передаче жилых помещений так же возможен в случае заключения предварительного договора, не порождающего для участника строительства обязательства по уплате цены квартиры до заключения основного договора. Как мы указывали в предыдущей главе, в силу части 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве одной из возможных договорных конструкций с застройщиком для признания требования о передаче жилого помещения является заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства. Однако специальные правила предъявления требований о передаче жилых помещений, установленных статьей 201.6 Закона о банкротстве, как мы помним, признают необходимым наличие факта полной или частичной оплаты. Потому вне зависимости от вида договорной конструкции и установленных в ней условий, включение в реестр требований о передаче жилых помещений невозможно в случае отсутствия оплаты по договору. К подобному выводу приходит ФАС Московского округа в постановлении от 03.12.2012 по делу № А40-27589/08-74-86.⁵⁹

Так же обратим внимание на предоставление возможности частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств. Представим себе ситуацию, когда участник строительства, частично исполнивший свои обязательства по оплате, предоставляет достаточные доказательства для признания судом требований обоснованными. Суд выносит определение о включении в реестр требований о передаче жилых

⁵⁹ Постановление ФАС Московского округа от 03.12.2012 по делу № А40-27589/08-74-86.

помещений с указанием на факт частичной оплаты. Затем участник строительства полностью исполняет обязательства по оплате. Соответственно, необходимо вносить изменения в реестр. Возникает вопрос – каким образом? Необходимо лишь предоставления доказательств арбитражному управляющему, чтобы тот самостоятельно внес изменения в реестр, или это возможно только в судебном порядке? В.В. Витрянский на круглом столе 8 февраля 2013 года отметил, что внесения изменений в реестр требований вносятся только на основании определения суда. При этом он применил аналогию с пунктом 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», в соответствии с которым в случае, когда кредитор при установлении требований не ссылается на наличие залоговых отношений, в результате чего суд устанавливает данные требования как не обеспеченные залогом, впоследствии кредитор вправе обратиться с заявлением о признании за ним статуса залогового кредитора в соответствии со статьей 138 Закона о банкротстве. Учитывая наличие первоначально вынесенного определения суда о включении требований кредитора в третью очередь, такое заявление не является повторным. Оно направлено на установление правового положения кредитора как залогового кредитора. Рассмотрение заявления будет осуществляться арбитражным судом в порядке, предусмотренном для установления требований кредиторов. Определение суда, устанавливающее наличие права залога, является основанием для внесения изменений в реестр требований кредиторов.⁶⁰ В предыдущей главе, рассматривая вопрос о возможности удовлетворения требований граждан в отношении нежилых помещений, мы говорили об условиях применения аналогии закона. Поскольку порядок внесения в реестр на основании наличия полной оплаты по договору, предусматривающему передачу жилого помещения не предусмотрен, представляется, что в данном случае использование аналогии обосновано.

⁶⁰Протокол заседания круглого стола с участием В.В. Витрянского, проведенного 8 февраля 2013 года // Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа. 2013. №1. С. 73-74 .

Таким образом, в случае, когда участник строительства включается в реестр требований о передаче жилых помещений на основании частичной оплаты, а затем полностью исполняет собственные обязательства по договору, необходимо повторное обращение в арбитражный суд с требованием о передаче жилых помещений на основании полной оплаты. Стоит отметить, что для самого участника строительства неполная оплата по договору невыгодна с точки зрения количества голосов на собрании участников строительства. В силу статьи 201.12 Закона о банкротстве, участники строительства обладают числом голосов, пропорциональных размеру их требований. Согласно пункту 5 статьи 201.6 данного закона, число голосов определяется исходя из суммы, уплаченной участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также размера убытков в виде реального ущерба, определенного в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 настоящего Федерального закона.

Как известно, начиная с момента вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, согласно положениям статьи 201.4 Закона о банкротстве, требования участников строительства погашаются исключительно в предусмотренном законом порядке. В неденежной форме, когда участник строительства требует передачи жилых помещений, удовлетворение возможно либо путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу (статья 201.10 Закона о банкротстве), либо путем передачи им в собственность жилых помещений в завершенном строительстве многоквартирном доме (статья 201.11), либо путем возмездной передачи имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика-банкрота иному застройщику (статьи 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве). И если первые два случая не являются относительно новыми для параграфа 7, то последний случай введен Федеральным законом от 29.12.2015

№ 391-ФЗ.⁶¹ Потому особенно подробно мы будем рассматривать нововведение параграфа 7, а передаче объекта незавершенного строительства ЖСК и передаче в собственность жилых помещений дадим общую характеристику.

Выбор между передачей объекта незавершенного строительства ЖСК или передачей жилых помещений зависит от степени готовности объекта строительства, а именно – введения дома в эксплуатацию. Подобные условия установлены статьями 201.10 и 201.11 Закона о банкротстве соответственно. Основным для обоих процессов является достаточное в многоквартирном доме количество жилых помещений для удовлетворения требований всех участников строительства. По общему правилу, размер и особенность помещений должны соответствовать заключенному с участником строительства договору, однако с его согласия возможна передача прав на помещение, отличающееся по площади, расположению или планировке.

Особенностью передачи объекта незавершенного строительства является создание ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива. Подобный порядок применяется в случае, когда обязательства застройщика о передаче жилых помещений участникам строительства невозможно исполнить в натуре, поскольку в качестве объектов гражданских прав данные помещения не существуют. Согласно части 14 статьи 201.10 Закона о банкротстве, права застройщика передаются в качестве отступного. Удовлетворение требований возможно либо в полном размере, когда стоимость прав застройщика больше либо равна размеру требований участников строительства, либо частично, если стоимость прав меньше. В последнем случае оставшиеся неудовлетворенными требования участников строительства будут удовлетворяться в составе требований кредиторов третьей либо четвертой очереди.⁶²

⁶¹О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 29.12.2015 №391-ФЗ// "Собрание законодательства РФ", 04.01.2016, № 1 (часть I), ст. 11. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁶²О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Обращаясь к статье 201.10 Закона о банкротстве, видим, что для вынесения судом определения о передаче объекта незавершенного строительства, регистрация ЖСК как юридического лица не требуется – достаточно принятия участниками строительства решения о его создании. В соответствии с частью 15 указанной статьи, регистрация производится после вынесения определения суда, а регистрация перехода права - после регистрации ЖСК. Часть 13 говорит о том, что в случае отказа суда, решение о создании ЖСК прекращает свое действие, соответственно, регистрационные процедуры не производятся.⁶³

Порядок передачи жилых помещений регламентирован статьей 201.11 Закона о банкротстве, в соответствии с которой необходимо наличие разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Помимо этого важным условием является отсутствие передаточных актов или иной документации о передаче участникам строительства жилых помещений. Так же необходимо обратить внимание на часть 7 статьи 201.11, в соответствии с которой в случае, если застройщиком получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и наличествует передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, подписанный застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом, по заявлению участника строительства суд выносит определение о признании права собственности участника на жилое помещение.⁶⁴ Это наиболее выгодный вариант для участников строительства, поскольку нет необходимости соблюдения финансовых условий передачи – достаточно предъявления документа о передаче помещения. Возникает вопрос – что делать в случае, если передаточный акт подписан после принятия заявления о признании застройщика банкротом, или же в самих процедурах банкротства? Законодатель не дает прямого ответа, однако если обратиться к практике

⁶³О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁶⁴Там же.

рассмотрения данной проблемы, то можно прийти к выводу о том, что суды идут по пути наибольшей лояльности в отношении граждан и признают право собственности.⁶⁵ При этом, как отмечает А.А. Чукреев, «статья 201.11 Закона о банкротстве не предполагает передачу завершённого строительством многоквартирного дома кому-либо целиком, а предусматривает передачу каждому из участников строительства причитающегося ему конкретного жилого помещения (помещений), хотя и в специфическом, «коллективном» порядке. На не подлежащие передаче жилые помещения возникает право собственности застройщика, что исключает неосновательное обогащение за его счет».⁶⁶

С принятием Федерального закона от 29.12.2015 N 391-ФЗ завершить строительство многоквартирного дома вправе не только созданный участниками строительства ЖСК, но и иное юридическое лицо – приобретатель имущества и обязательств застройщика, которое с 1 января 2017 года должно будет отвечать требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с 214-ФЗ. По словам председателя комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства К.П. Тимофеева, «такие нововведения позволят создать дополнительные рычаги для защиты прав граждан, если застройщик уйдет в процедуру банкротства».⁶⁷ В силу положений статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, приобретателю передается объект незавершённого строительства и предназначенный для его размещения земельный участок. При наличии у застройщика нескольких недостроенных объектов имущество и обязательства могут передаваться как одному, так и нескольким приобретателям. Подобная норма довольно логична с точки зрения того, что объекты незавершённого

⁶⁵ Определение ВАС РФ от 18.01.2013 № ВАС-17796/12 по делу № А70-4401/2011.

⁶⁶ Чукреев А.А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 12. С. 69 - 79; 2015. № 1. С. 69.

⁶⁷ Поправки в закон о банкротстве застройщика направлены на защиту дольщиков [Электронный ресурс] // Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы. 15.01.2016 : [сайт]. URL: <http://stroi.mos.ru/news/popravki-v-zakon-o-bankrotstve-zastroischika-napravleny-na-zaschitu-dolschikov> (дата обращения : 11.05.2016).

строительства могут находиться как в одном, так и в разных городах. К тому же в случае банкротства крупных строительных компаний количество объектов может быть значительным. Невозможность передачи объектов незавершенного строительства нескольким приобретателям могла бы сразу же создать барьеры для приобретения, тем самым устанавливая доминирующее положение только для особо крупных юридических лиц.

Согласно части 6 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, юридическое лицо одновременно подает в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве застройщика, арбитражному управляющему и в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации осуществлять государственное регулирование в области долевого строительства (далее – исполнительный орган) заявление о намерении стать приобретателем объекта незавершенного строительства и земельного участка (прав на земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений. В свою очередь, арбитражный управляющий согласно части 8 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве представляет в суд и приобретателю расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам, а так же по требованиям кредиторов первой и второй очереди и соотношение стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений. Исполнительный орган в силу части 10 данной статьи, представляет в арбитражный суд заключение о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем.⁶⁸ Таким образом, до 1 января 2017 года, когда вступят в силу нормы о дополнительных

⁶⁸О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

требованиях к застройщику-приобретателю, своеобразный контроль за надежностью застройщика будет осуществлять именно данный исполнительный орган.

Депутат Государственной Думы А.Е. Хинштейн сообщил, что «эту норму принимают под конкретную задачу (под санацию «СУ-155») с тем, чтобы банкротство группы компаний «СУ-155» проходило под контролем государства. Эта норма не является единоразовой нормой, она будет применяться каждый раз когда будет возникать банкротство в крупных строительных компаниях, там где есть дольщики. Таким образом мы дали возможность завершать эти объекты»⁶⁹. Так же он отмечает, что фактически происходит реализация конструкции, дающей право выкупа созданным участниками строительства ЖСК, с той разницей, что приобретателем становится юридическое лицо. Анализируя положения статей 201.10, 201.15-1 и 201.15-2 можно прийти к выводу о том, что действительно, конструкции являются схожими. В итоге подобные нововведения можно оценить положительно с точки зрения усиления защиты прав граждан-участников строительства.

Как было изложено выше, участники строительства осуществляют как полную, так и частичную оплату во исполнение обязательств. Представляется, что во избежание неосновательного обогащения со стороны граждан, при погашении требований последних в итоге необходимо наличие полной оплаты.

При передаче объекта незавершенного строительства ЖСК должник-застройщик будет не вправе предъявить требования к не исполнившим договор участникам строительства. Право требования оплаты вместе с объектом строительства переходит к ЖСК. В.В. Витрянский на заседании круглого стола 8 февраля 2013 года выразил позицию относительно того, что до момента исполнения обязательства по оплате жилого помещения в полном объеме, погашение требования участника строительства в виде передачи данного

⁶⁹Госдума приняла во втором чтении поправки в ФЗ «О банкротстве» [Электронный ресурс] // Депутат Государственной Думы ФС РФ Александр Хинштейн : [сайт]. URL: <http://hinshtein.ru/news/gosduma-prinyala-vo-vtorom-chtenii-popravki-v-fz-o-bankrotstve> (дата обращения : 11.05.2016).

помещения невозможно.⁷⁰ Учитывая схожесть конструкций передачи объекта незавершенного строительства по статьям 201.10, 201.15-1 и 201.15-2 Закона о банкротстве, можно прийти к выводу, что в случае передачи имущества и обязательств должника-застройщика другому юридическому лицу, данная проблема будет решаться подобным образом.

Теперь рассмотрим случай, когда многоквартирный дом введен в эксплуатацию, что как уже было указано выше, может являться основанием для передачи жилых помещений в соответствии со статьей 201.11 Закона о банкротстве. Кто имеет право требования к участнику строительства в отношении неполной оплаты по договору и как именно будет погашаться требование самого участника? Стоит отметить, что в силу статьи 201.6 Закона о банкротстве неполное исполнение обязанности по оплате не является основанием для исключения из реестра требований о передаче жилых помещений. При этом предоставление участнику строительства права на получение жилого помещения при условии его неполной оплаты будет являться неосновательным обогащением, нарушающим права иных кредиторов в силу уменьшения объема конкурсной массы. После завершения строительства дома взаимоотношения между застройщиком и участником строительства строятся в поле нормального гражданского оборота (нахождение застройщика в процедуре банкротства в этом контексте значения не имеет) и подчинены общим правилам. А потому представляется, что помимо Закона о банкротстве будут регулироваться 214-ФЗ (в случае заключения договора долевого участия) или положениями ГК РФ, поскольку после завершения строительства должник приобретает определенный комплекс прав в отношении участника строительства, в частности, право требования надлежащего исполнения договора в отношении его оплаты.

В соответствии со статьей 486 ГК РФ, если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар,

⁷⁰ Протокол заседания круглого стола с участием В.В. Витрянского, проведенного 8 февраля 2013 года // Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа. 2013. №1. С. 73.

продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов. Если же покупатель отказывается принимать товар, то продавец вправе так же отказаться от договора купли-продажи.⁷¹ Поскольку относительно купли-продажи недвижимости законодателем не установлены специальные правила отказа от договора, положения данной статьи будут применяться к нашему случаю.

В случае, если между застройщиком и участником строительства был заключен договор долевого участия, в соответствии со статьей 5 214-ФЗ, просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.⁷² Данные нормы носят императивный характер и не подлежат изменению соглашением сторон.

Таким образом, арбитражный управляющий вправе отказаться от исполнения договора в случае заключения договора долевого участия либо потребовать его исполнения и уплаты процентов в случае заключения иного договора (отказ от договора будет возможен только в случае отказа участника строительства в получении жилого помещения). Подобный вывод поддерживается судебной практикой, в частности Восьмым арбитражным апелляционным судом в постановлении от 10.08.2015 по делу А70-5072/2010⁷³.

Перейдем к рассмотрению особенностей удовлетворения требований о передаче жилых помещений в зависимости от вида заключенного договора. Как уже было упомянуто выше, перечень договорных конструкций, при которых арбитражный суд признает наличие у участника строительства требования о передаче жилых помещений или денежного требования, является открытым. Вместе с тем, необходимо отметить, что по сведениям базы данных новостроек

71 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : от 30.11.1994 № 51-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, № 32, ст. 3301 (ред. от 31.01.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

72 Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 40. (в ред. от 13.07.2015 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

73 Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.08.2015 по делу № А70-5072/2010.

Санкт-Петербурга, наиболее часто для приобретения жилых помещений используется договор долевого участия.⁷⁴ На втором месте стоит договор с ЖСК. Несмотря на то, что частично данные особенности были освещены выше, представляется необходимым рассмотреть наиболее серьезную проблему, связанную с данными договорными конструкциями.

Некоторые виды договоров подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента осуществления данной регистрации. В частности, одним из таких видов договоров в силу статьи 17 214-ФЗ является договор долевого участия.⁷⁵ Зачастую в случае отсутствия исполнения требований данной статьи, судьи не признавали наличие обязательств между контрагентами, а в случае банкротства застройщика – отказывали во включении в реестр требований. Отсутствие обязательной государственной регистрации могло быть в связи с двумя обстоятельствами, обусловленными отсутствием специальных познаний граждан-участников строительства в данной сфере: либо участник строительства не знал о необходимости произведения государственной регистрации (последствиях ее отсутствия), либо стороны заключали договор, по содержанию являющийся договором долевого участия, но иначе поименованный.

Подобная ситуация нашла отклик в научной литературе. Б.Л. Хаскельберг и Д.О. Тузов пришли к выводу, что до момента регистрации договор не имеет действия, но при этом является заключенным. В противном случае отсутствует предмет регистрации.⁷⁶ Е.А. Крашенинников полагал, что поскольку государственная регистрация не является составом сделки, последняя считается

⁷⁴ Число квартир в новостройках по формам договора [Электронный ресурс] // Договор долевого участия и другие схемы покупки квартир в новостройках : [сайт]. URL: <http://areal.spb.ru/novosti-nedvizhimosti/dogovor-dolevogo-uchastiya-i-drugie-skhemu-pokupki-kvartir-v-novostrojках.html> (дата обращения : 11.05.2016).

⁷⁵ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 40. (в ред. от 13.07.2015 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁷⁶ Хаскельберг Б.Л. Тузов Д.О. Проблемы государственной регистрации и формы сделок с недвижимостью в проекте Концепции совершенствования общих положений Гражданского кодекса РФ // Вестник ВАС РФ 2009 7 С. 12

совершенной с момента исполнения предусмотренного законом фактического состава, а не с момента ее регистрации.⁷⁷

Подобные случаи на практике случаются довольно нередко, и до 2013 года суды отказывали в удовлетворении подобных заявлений, обосновывая тем, что незаключенность договора означает отсутствие у должника обязательств перед заявителем.⁷⁸ Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 № 15510/12 поставило точку в споре о последствиях отсутствия государственной регистрации. Суд признал не только право требования исполнения договора в отношении застройщика, но и право участника строительства на включение в реестр требований о передаче жилых помещений, оговорив, что иных специальных прав, гарантированных 214-ФЗ, у участника строительства не возникает.⁷⁹ Безусловно, подобная позиция была направлена на максимальную защиту граждан-участников строительства как наиболее слабых участников гражданского оборота, что соответствует основным целям как 214-ФЗ, так и Закона о банкротстве, а потому ее можно оценить положительно. Вместе с тем, допущение возможности включения в реестр незарегистрированных договоров долевого участия может порождать злоупотребление правами. Поскольку единственный случай обязательной государственной регистрации договора, предусматривающего передачу жилого помещения, устанавливает 214-ФЗ, договор долевого участия является наиболее надежной договорной конструкцией с точки зрения предотвращения двойных продаж.

Двойными продажами являются случаи, когда в отношении одного и того же жилого помещения заключается несколько договоров с разными контрагентами, каждый из которых заявляет требование на данное помещение. При заключении договора с ЖК, как было сказано выше, являющегося вторым по частоте заключаемых договоров, так же возможны случаи двойных продаж. В.В. Витрянский обозначил способ удовлетворения требований кредиторов при

⁷⁷ Е.А. Крашенинников Фактический состав сделки / Очерки по трудовому праву // Яросл. Гос. Ун-т; Ярославль, 2004 вып. 11 с 9.

⁷⁸ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 25.01.2013 по делу № А45-1394/2011.

⁷⁹ Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 № 15510/12 по делу № А71-13368/2008.

подобных ситуациях. Все требования участников строительства подлежат включению в реестр с учетом проверки их обоснованности.⁸⁰ Учитывая, что одним из условий статьи 201.11 Закона о банкротстве является достаточное количество помещений для удовлетворения требований, передача помещения одному из кредиторов возможна в случае отказа остальных кредиторов, иначе такой способ удовлетворения требований кредиторов будет невозможен.

Анализируя проблемы конструкции договора долевого участия, необходимо обратить внимание на случаи заключения предварительного договора, в соответствии с которым после получения разрешения на строительство многоквартирного дома, застройщик обязуется заключить договор долевого участия. Передача денежных средств производится инвестором до заключения основного договора. Мы видим, что в подобных случаях инвестор признается участником строительства в силу статьи 201.1 Закона о банкротстве. Возможны случаи, когда застройщик отклоняется от исполнения обязанностей по заключению основного договора, в итоге происходит привлечение денежных средств участника строительства в обход требований 214-ФЗ, в частности, требования о государственной регистрации.

Подобные обстоятельства являлись предметом рассмотрения Арбитражного суда Поволжского округа. В Постановлении от 20.10.2015 № Ф06-12493/2013 суд, ссылаясь на подпункт 3 пункта 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве, пришел к выводу, что факт как незаключения основного договора, так и отсутствия государственной регистрации предварительного договора, целью которого являлось приобретение лицом жилого помещения, не является основанием для отказа в удовлетворении требования о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилого помещения. При этом суд подчеркнул, что признание таких требований обоснованными не ставится в

⁸⁰ Протокол заседания круглого стола с участием В.В. Витрянского, проведенного 8 февраля 2013 года // Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа. 2013. №1. С 72-73.

зависимость от наличия либо отсутствия у застройщика помещений, подлежащих передаче.⁸¹

§ 2 Особенности предъявления денежных требований

Порядок предъявления денежных требований, а так же особенности их рассмотрения арбитражным судом определены положениями статьи 201.5 Закона о банкротстве. Обращаясь к части 1 данной статьи мы видим, что основанием для одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора является открытие конкурсного производства. При этом отказ может быть заявлен в процессе установления размера денежного требования участника строительства в рамках дела о банкротстве застройщика.⁸²

В предыдущей главе мы давали определение денежному требованию. Мы видим, что возврат денежных средств складывается из двух компонентов. Помимо уплаченной участником строительства суммы договора о передаче жилого помещения, так же учитывается размер убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика. Требование о возврате денежных средств несет реституционный характер в силу положений статьи 167 ГК РФ.⁸³ Вместе с тем, реституцией является последствие признания сделки недействительной, тогда как в нашем случае законодатель распространил ее и на односторонний отказ от договора. Представляется, что в данном случае был создан новый, специальный способ защиты

Часть 2 статьи 201.5 содержит порядок установления размера убытков в виде реального ущерба – разница между уплаченной суммой (либо стоимостью переданного застройщику имущества) и стоимостью жилого помещения, которое должно быть передано участнику, определенной на момент

81 Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.10.2015 № Ф06-12493/2013 по делу № А55-26369/2012.

82 О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

83 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : от 30.11.1994 № 51-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, № 32, ст. 3301 (ред. от 31.01.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

расторжения договора.⁸⁴ А.Н. Борисов положительно оценивает предоставление возможности взыскания действительной рыночной стоимости жилого помещения, указывая на необходимость обеспечения равного уровня защиты прав участников строительства независимо от характера предъявленных ими требований.⁸⁵

Вместе с тем, возникает вопрос оценки – как переданного застройщику имущества, так и стоимости жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства. Безусловно, участник строительства заинтересован в большей стоимости, тогда как застройщик – в меньшей. Данный пункт содержит так же указание на то, что оценщик определяет стоимость переданного застройщику имущества и стоимость жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства. Его привлекает арбитражный управляющий за счет застройщика, он действует в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»⁸⁶ и не является заинтересованным лицом. Обращаем внимание на формулировку требования о том, что оценщика привлекает именно арбитражный управляющий – на практике ему придается принципиальное значение. В частности, Девятый арбитражный апелляционный суд признает недопустимым доказательством в соответствии со статьей 68 АПК РФ отчет оценщика, составленный по заданию кредитора, указывая на то, что данное экспертное заключение не отвечает признакам допустимости доказательства.⁸⁷ Подобное ограничение представляется правильным с точки зрения гарантии прав всех

84 О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

85 Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (постатейный). 2-е изд., перераб. и доп. // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

86 Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 03.08.1998, № 31, ст. 3813. (в ред. от 13.07.2015 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

87 Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2012 № 09АП-19346/2012 по делу № А40-15802/07-86-68Б.

участников дела о банкротстве застройщика – начиная с должника и заканчивая остальными кредиторами. Поскольку арбитражный управляющий презюмируется незаинтересованным лицом, во избежание злоупотребления правами как со стороны участника строительства, так и со стороны застройщика, недопущения возможности привлечения эксперта ими представляется верным. При этом в случае несогласия с отчетом об оценке участник строительства вправе оспорить его в судебном порядке в соответствии с частью 6 статьи 130 Закона о банкротстве.

Обратим внимание на формулировку законодателя в части 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве о том, что оценщиком определяется не только стоимость жилого помещения, но и стоимость переданного застройщику имущества. Представим себе ситуацию, при которой стоимость переданного имущества была указана в заключенном с застройщиком договоре. Подлежит ли она повторной оценке? Представляется, что в данном случае ответ должен быть положительным. Помимо того, что в противном случае законодатель бы указал на то, что «если стоимость не была указана в договоре», имеется место прямое указание закона на необходимость проведения независимой оценки. Более того, в противном случае возможны злоупотребления правами, в частности намеренное завышение стоимости переданного имущества с целью вывода активов.

На практике существует мнение, согласно которому основанием признания наличия у участника строительства денежных требований к застройщику является расторжение договора, предусматривающего передачу жилого помещения. В случае же, если договор участником строительства не расторгнут – в порядке статьи 201.5 Закона о банкротстве или в суде общей юрисдикции до признания должника банкротом – участник строительства вправе требовать только передачу жилого помещения. Е.В. Пивцаев поднимая данный вопрос, пришел к выводу о том, что отказ от договора может быть рассмотрен судом при проверке обоснованности предъявляемых участником

строительства требований. Более того, извещение должника и сам отказ от договора носят уведомительный характер, поскольку не могут быть оспорены в суде.⁸⁸ Иначе говоря, от участника строительства не требуется инициирования отдельного процесса – достаточно заявления при решении вопроса обоснованности предъявленных денежных требований. Подобный вывод можно оценить положительно, учитывая прямое указание законодателя на то, что отказ может быть заявлен в рамках дела о банкротстве в процессе установления размера денежного требования.

Природа отказа участника строительства от договора представляется интересной. Возникает вопрос – возможна ли трансформация денежного требования в требование о передаче жилого помещения после расторжения договора как до возбуждения дела о банкротстве, так и после.

На практике нередко происходят случаи, когда участник строительства в судебном порядке расторгает заключенный с застройщиком договор до возбуждения дела о банкротстве. Он получает исполнительный лист, пытаясь взыскать уплаченную по договору сумму, и только затем одним из конкурсных кредиторов (или самим застройщиком) подается заявление о признании банкротом. На момент открытия конкурсного производства договор уже расторгнут, денежные средства участнику строительства не выплачены. Представим себе ситуацию, когда в этот момент участник строительства теряет интерес в получении денежных средств в пользу передачи ему жилого помещения – будет ли его требование удовлетворено? По сути исходя из определения, содержащегося в статье 201.1 Закона о банкротстве, требование участника строительства будет являться денежным.

Зачастую суды приходят к выводу, что в случае расторжения договора в судебном порядке до признания должника банкротом, участник строительства лишается права требования о передаче жилого помещения. В частности, к

⁸⁸ Пивцаев Е. В. Проблема расторжения участником строительства договора, предусматривающего передачу жилого помещения, при объявлении застройщика банкротом // Ученые записки юридического факультета. Вып. 37 (47) 2015. С. 106-111.

подобному выводу приходит ФАС Западно-Сибирского Округа в постановлении от 05.02.2014 по делу № А45-9663/2009.⁸⁹ Участник строительства расторг договор до признания должника банкротом, но подал заявление о включении в реестр требований о передаче жилых помещений. Суд установил, что поскольку у должника отсутствует обязанность по передаче заявителю жилого помещения в силу расторжения договора, участник строительства вправе требовать возврата уплаченных денежных средств. Подобная точка зрения не лишена логики – действительно, отказавшись от договора, лицо заявляет об отсутствии интереса в его исполнении в натуре, а следовательно, лишается данного права требования. Вместе с тем, она полностью противоречит постановлению Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 № 13239/12⁹⁰ (далее – постановление 13239/12). При этом суд, используя формулировки данного Постановления, приходит к противоположному выводу.

Еще в 2013 ВАС РФ, рассмотрев ситуацию с заявлением требования о передаче жилого помещения после расторжения договора с застройщиком, пришел к нескольким выводам. Реестр требований о передаче жилых помещений является частью реестра требований кредиторов, в котором учитываются денежные требования, они имеют единый материально-правовой интерес – получение пропорционального удовлетворения требований. Однако при разрешении вопроса о том, какое требование участника строительства подлежит удовлетворению после расторжения договора, нас интересует другой вывод. Говоря о том, что даже если бы включение требования в реестр денежных требований кредиторов и в реестр требований о передаче жилых помещений являлись разными способами защиты права, то суд должен самостоятельно переqualифицировать данное требование. И если бы на этом позиция ВАС РФ заканчивалась, то ФАС Западно-Сибирского округа полностью отразил бы ее в упомянутом выше постановлении. Действительно, суды

⁸⁹Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 05.02.2014 по делу № А45-9663/2009.

⁹⁰Постановление Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 №13239/12 по делу № А55-16103/2010.

должны вставать на защиту слабых участников гражданского оборота, в рассматриваемом случае – участников строительства, самостоятельно определяя подлежащие применению нормы права. Однако далее ВАС РФ опровергает себя, говоря о том, что «включение требований кредиторов в реестр требований о передаче жилых помещений не является иным способом защиты прав таких кредиторов, отличным от включения в реестр денежных требований. По существу реестр требований о передаче жилых помещений является частью реестра требований кредиторов».⁹¹

В итоге суд приходит к выводу о том, что «право выбора формы учета требования кредитора в деле о банкротстве застройщика принадлежит участнику строительства. Исходя из волеизъявления участника строительства, суд может включить в реестр требований о передаче жилых помещений участников строительства, имеющих денежное требование и наоборот». При этом суд намеренно упоминает пункт 4 части 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве, означающий, что это относится к абсолютно всем видам денежного требования, в частности – на признанные недействительными и незаключенными договоры о передаче жилого помещения.

Мотивы подобной позиции ВАС РФ остаются понятными – предоставление максимального уровня защиты участникам строительства. Расторжение договора является следствием недобросовестности застройщика. Учитывая принцип защиты слабой стороны гражданского оборота, а так же принцип добросовестности, данную позицию ВАС РФ можно оценить положительно, в частности с точки зрения целей принятия параграфа 7 Закона о банкротстве. При этом представляется несколько спорной возможность передачи жилого помещения по сделке, признанной недействительной и незаключенной. С другой стороны, если мы говорим о добросовестности участника строительства и недобросовестности застройщика, привлекающего денежные средства в обход требований закона, негативные последствия не

⁹¹Постановление Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 №13239/12 по делу № А55-16103/2010.

должны распространяться на добросовестного участника гражданского оборота, в частности относительно права на исполнение договора.

В любом случае, факт остается фактом – оговорка о пересмотре вступивших в законную силу судебных актов, принятых на основании нормы права в истолковании, расходящимся с данным постановлением наводит на мысль о придании ему прецедентного значения. Однако учитывая подписание Федерального конституционного закона от 05.02.2014 № 4-ФКЗ «О внесении изменений в Федеральный конституционный закон «О судебной системе Российской Федерации»,⁹² упраздняющего ВАС РФ, происходят случаи подобного игнорирования данной позиции со стороны арбитражных судов. В то же время, судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации в определении от 21.01.2016 № 304-ЭС15-12057⁹³ продолжает отражать позицию указанного выше постановления ВАС РФ. К анализу данного определения мы вернемся позже.

Мы видим, что расторжение договора, предусматривающего передачу жилого помещения, не лишает участника строительства права на включение требования в реестр о передаче жилых помещений в случае банкротства застройщика. Возникает вопрос – лишает заявление денежного требования и включение его в реестр права впоследствии заявить требование о передаче жилого помещения?

Представим себе ситуацию, в которой участник строительства заявляет денежное требование и суд, признав его обоснованным, включает в реестр. Затем участник строительства теряет интерес в передаче денежных средств в пользу жилого помещения. Подобные случаи на практике встречаются, в частности, когда участник строительства заявил требование до применения правил параграфа 7 в деле о банкротстве должника. В предыдущей главе мы

⁹² О внесении изменений в Федеральный конституционный закон "О судебной системе Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный конституционный закон от 05.02.2014 № 4-ФКЗ // "Собрание законодательства РФ", 10.02.2014, № 6, ст. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁹³ Определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21.01.2016 г. № 304-ЭС15-12057 по делу № А70-5863/2012.

рассматривали данную проблему, приходя к выводу о том, что возможны случаи банкротства застройщика по общим правилам банкротства должника без применения специальных правил параграфа 7. Итак, участник строительства заявил свое требование, его признали обоснованным и включили в реестр. Затем суд выносит определение о применении правил параграфа 7 при банкротстве должника, дающий участнику строительства возможность требовать передачи жилого помещения, но его денежное требование уже включено в реестр. Возможна ли в данном случае трансформация одного требования на другое?

Исходя из изложенной выше позиции ВАС РФ, право выбора формы учета требования принадлежит участнику строительства. Однако, как уже было в случае с ФАС Западно-Сибирского округа, данную позицию воспринимают далеко не все суды. В частности, арбитражный суд Дальневосточного округа в постановлении от 15.12.2014 № Ф03-5086/2014, ссылаясь на постановление 13239/12, отказывает во включении в реестр требований о передаче жилого помещения, приходя к выводу о том, что «изменение структуры реестра требований кредиторов в связи с применением к делу о банкротстве должника правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве не предполагает исключение либо включение судом каких-либо иных требований заявителя, кроме уже установленных»⁹⁴. Тот же суд в постановлении от 14.11.2014 № Ф03-4359/2014 приходит к подобному выводу, ссылаясь на то, что участник строительства «реализовал свое право на предъявление к должнику денежного требования и в настоящее время указанное право является юридически действующим»⁹⁵.

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 15.12.2014 № 309-ЭС14-3162⁹⁶ изложена иная позиция, подтверждающая возможность включения в реестр требований о передаче жилых помещений как после

⁹⁴ Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.12.2014 № Ф03-5086/2014 по делу № А59-5933/2009.

⁹⁵ Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 14.11.2014 № Ф03-4359/2014 по делу № А59-5933/2009.

⁹⁶ Определение Верховного Суда РФ от 15.12.2014 № 309-ЭС14-3162 по делу № А07-16665/2008.

расторжения договора с застройщиком, так и после включения в денежный реестр. Участник строительства расторг договор в судебном порядке, затем заявил денежное требование в банкротстве должника, а затем, после применения правил параграфа 7, заявил требование о передаче жилого помещения. Суд удовлетворил требование участника строительства, ссылаясь на правовую позицию Президиума ВАС РФ в постановлении 13239/12, говоря о реализации права выбора формы учета требования в деле о банкротстве застройщика.

Если говорить о выборе формы учета, необходимо так же коснуться вопроса о том, возможно ли заявление требования о возврате денежных средств после включения в реестр о передаче жилых помещений. Мы возвращаемся к определению судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 304-ЭС15-12057. Участник строительства, чье требование о передаче жилого помещения было признано обоснованным и включено в соответственный реестр, впоследствии обращается с заявлением об отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве, исключении его требования к должнику из реестра требований о передаче жилых помещений и об установлении денежного требования. Одновременно им было заявлено ходатайство о восстановлении месячного срока предъявления денежного требования. Судами предыдущих инстанций было отказано во включении требования в силу отсутствия оснований для восстановления пропущенного срока. Верховный Суд, ссылаясь на постановление 13239/12, указывает на то, что реестр требований о передачи жилых помещений является частью реестра требования кредиторов. При этом суд указывает, что Закон о банкротстве «не содержит положений о перераспределении выплат между участниками строительства, своевременно заявившими о намерении трансформировать ранее учтенные требования о

передаче жилых помещений в денежные, и кредиторами, нарушившими упомянутый месячный срок».⁹⁷

Подобной точки зрения придерживается арбитражный суд Северо-Западного округа в постановлении от 22.09.2015 по делу № А56-62586/2010,⁹⁸ приходя к выводу о том, что осуществляя право выбора формы учета требования, участник не заявляет новое требование. Подобная позиция представляется принципиально важной с точки зрения учета срока предъявления требований. В соответствии со статьей 142 Закона о банкротстве, в случае пропуска данного срока, требования кредитора подлежат удовлетворению после удовлетворения всех включенных в реестр требований. Но поскольку подобное требование суд не признает новым, последствия пропуска срока в случае, если первичное требование было заявлено в установленный законом срок, на него не распространяются.⁹⁹

Итак, мы видим, что в случае обоснованности требования участника строительства, ему предоставляется право выбора формы его учета. В зависимости от волеизъявления кредитора суд может включить в реестр денежных требований кредиторов участников строительства, которые имеют к застройщику требование о передаче жилого помещения. Подобное правило является крайне важным с точки зрения защиты прав участников строительства. Вместе с тем, как мы видим, противоречия в практике достигают апогея. Наличие описанных противоречий в судебной практике представляются недопустимыми. Необходимо сориентировать суды на соблюдение единообразия в судебной практике. Представляется, что необходимо поднять вопрос о возможности вынесения высшей судебной инстанцией обновленного

⁹⁷ Определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21.01.2016 г. № 304-ЭС15-12057 по делу № А70-5863/2012.

⁹⁸ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22.09.2015 № Ф07-6446/2015 по делу № А56-62586/2010.

⁹⁹ О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190. (в ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

разъяснения относительно природы предъявляемых участниками строительства требований.

Однако зачастую возникают обстоятельства, при которых возможно заявление только денежного требования вне зависимости от волеизъявления участника. Судебная практика придает принципиальное значение степени готовности многоквартирного дома. Согласно Постановлению ФАС Московского округа от 09.04.2012 по делу № А40-91655/10-88-351 требование о передаче жилых помещений может быть заявлено лишь в отношении реально существующего объекта недвижимости. Обращаясь к положениям части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, видим, что к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. В данном случае суд указал на необходимость наличия разрешения на строительство и фактического ведения строительных работ.¹⁰⁰

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в Постановлении от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в качестве минимального требования для признания вещи недвижимой установил полностью завершённые работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.¹⁰¹

Таким образом, денежное требование участник строительства заявляет так же в случае, когда отсутствует фундамент многоквартирного дома, а так же произведения аналогичных им работ. Подобное ограничение является понятным и обоснованным – невозможно требовать передачи жилого помещения, когда фактически объект не существует.

¹⁰⁰Постановление ФАС Московского округа от 09.04.2012 по делу № А40-91655/10-88-351.

¹⁰¹Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 г. Москва «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Включение в реестр требований кредиторов требований участников строительства в случае невозможности передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений, является последним случаем, когда участник строительства конкретного многоквартирного дома может заявить только денежное требование в деле о банкротстве застройщика вне зависимости от его воли. В соответствии со статьей 201.13 Закона о банкротстве передача объекта незавершенного строительства или жилых помещений невозможна в случае, если в течение двух месяцев с даты истечения шестимесячного срока, предусмотренного положениями пункта 1 статьи 201.10 (передача объекта незавершенного строительства ЖСК) и пункта 1 статьи 201.11 (передача жилых помещений), собранием участников строительства не принято решение об обращении в арбитражный суд с соответствующим ходатайством. Конкурсный управляющий уведомляет участников строительства, которым предоставляется возможность в течение месяца с даты получения данного уведомления предъявить денежное требование при условии отказа от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Как мы помним, денежное требование складывается из двух компонентов – уплаченная по договору сумма и убытки в виде реального ущерба, причиненные нарушением обязательства по передаче помещения, составляющие разницу между уплаченной суммой и стоимостью жилого помещения на момент расторжения договора. При удовлетворении требований о включении в реестр по передаче жилых помещений, как уже было установлено раньше, суд указывает на факт полной или частичной оплаты по договору – денежный эквивалент данного требования без учета убытков в виде реального ущерба. На практике при перекалфикации из требования о передаче жилого помещения на денежное требование участник строительства заявляет данный денежный эквивалент, прибавляя размер убытков, который может быть значительно выше суммы по договору. Возникает вопрос – является ли требование о возмещении убытков самостоятельным? В случае

положительного ответа на данный вопрос, на него будут распространяться последствия пропуска установленного срока.

Президиум ВАС РФ, рассмотрел подобное дело в постановлении от 15.07.2014 № 4100/14. Требование участника строительства о включении в реестр по передаче жилых помещений было удовлетворено, но в связи с изложенными в статье 201.13 Закона о банкротстве обстоятельствами, необходимо было произвести перевод требований в денежные. Денежное требование было заявлено с пропуском месячного срока, установленного данной статьей, а потому суды апелляционной и кассационной инстанций сочли данное требование самостоятельным, а в силу пропуска установленного срока, подлежащим удовлетворению после погашения включенных в реестр требований кредиторов в силу положений статьи 142 Закона о банкротстве. ВАС РФ не отвечает на вопрос о том, является ли требование о возмещении убытков вновь заявленным, однако встает на защиту участника строительства, ссылаясь на необходимость приоритетной защиты граждан-участников строительства, говорит о том, что «в случае пропуска гражданином - участником строительства срока закрытия реестра по уважительной причине суд не лишен права рассмотреть вопрос о его восстановлении до начала расчетов с кредиторами»¹⁰². В итоге суд приходит к выводу о том, что указанный в статье 201.13 Закона о банкротстве срок не является пресекательным, статьей не предусмотрены негативные последствия его пропуска, следовательно, он подлежит восстановлению по ходатайству участника строительства. Возникает вопрос – распространяется ли данная позиция на юридических лиц-участников строительства, однако ВАС РФ в своем постановлении ответ на него не дает. С одной стороны, мотивировка вывода об отсутствии пресекательности срока говорит о приоритетной защите именно граждан-участников, следовательно, к юридическим лицам данную позицию не применить. С другой стороны, учитывая прямую формулировку суда на то, что срок не пресекальный и

¹⁰²Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 № 4100/14 по делу № А39-4965/2008.

подлежит восстановлению по ходатайству «участника строительства», а не «гражданина-участника строительства», а так же вывод об отсутствии предусмотренных статьей 201.13 Закона о банкротстве негативных последствий пропуска срока, можно прийти к выводу о том, что данная позиция так же подлежит применению и в отношении юридических лиц.

Заключение

Перемены в общественной жизни вызывают перемены и в связанных с

ней правовых отношениях. Введение принципиально новых правовых норм, регулирующих положение участников строительства при банкротстве застройщика с целью защиты права на жилище, является положительным явлением в развитии российского права.

При анализе правового положения участника строительства в деле о банкротстве застройщика раскрывается понятие участника строительства и особенности предъявляемых им требований в отношении должника, демонстрируется невозможность признания участником строительства кредитора, имеющего требования в отношении нежилых помещений, обосновывается необходимость предоставления гарантий участникам строительства вне зависимости от мотивов приобретения жилых помещений.

Несмотря на то, что в целом нормативное регулирование правового положения участника строительства оценивается положительно, найдены недостатки в нормотворческой технике. На основании изученного нормативного материала и правоприменительной практики поставлен вопрос о возможности внесения изменений в подпункт 3 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве, в соответствие с которым требованием о передаче жилого помещения наряду с требованием о передаче в собственность жилого помещения в многоквартирном доме надлежит признать требование о передаче жилого помещения в жилом доме блокированной застройки.

Дана положительная оценка внесенным Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ изменениям в Закон о банкротстве, а так же установлена схожесть конструкций, предусмотренных статьями 201.10, 201.15-1 и 201.15-2 Закона о банкротстве.

При установлении очередности удовлетворения требований участников строительства, сделан вывод о том, что в случае уступки права требования между физическим и юридическим лицом, очередность подлежит изменению в соответствии с Законом о банкротстве. Вместе с тем, был выявлен особый участник правоотношений – страховая компания – в случае с которым при

суброгации не происходит изменения очередности удовлетворения требований.

Был поднят вопрос о негативном явлении, состоящем в проблеме применения правил параграфа 7 Закона о банкротстве при банкротстве должника, когда участники дела о банкротстве не заявляют соответствующих ходатайств и не предоставляют суду информацию о том, что должник является застройщиком. При анализе судебной практики были обнаружены разночтения при решении вопроса о возможности принятия к производству заявления участника строительства до применения специальных правил о банкротстве застройщика. Обосновывается необходимость принятия высшей судебной инстанцией разъяснений по вопросу невозможности возврата и обязательности рассмотрения по существу данных требований.

Предпринята попытка подкрепить доказательствами научного и практического характера возможность признания обоснованным и подлежащим включению в соответствующий реестр как денежного требования участника строительства, так и требования о передаче жилого помещения в случае отсутствия государственной регистрации договора долевого участия в строительстве.

По результатам анализа судебной практики при рассмотрении вопроса об оценке стоимости переданного застройщику имущества и стоимости жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, сделаны выводы об обязательности проведения оценки вне зависимости от наличия указания стоимости имущества в заключенном с застройщиком договоре и исключительном праве арбитражного управляющего на привлечение оценщика.

При рассмотрении природы расторжения договора, предусматривающего передачу жилых помещений путем как одностороннего отказа после открытия конкурсного производства в соответствии со статьей 201.5 Закона о банкротстве, так и в судебном порядке до начала производства по делу о банкротстве застройщика, были выявлены противоречивые подходы в судебной

практике, существенно нарушающие право участника строительства на выбор формы учета требования кредитора в деле о банкротстве застройщика. Установив, что поскольку реестр требований о передаче жилых помещений является частью реестра требований кредиторов, независимо от волеизъявления участника строительства суд включает в реестр требований о передаче жилых помещений участников строительства, имеющих денежное требование и наоборот. Доказывается обоснованность предоставления данного права участнику строительства, а так же необходимость установления единообразия судебной практики по данному вопросу путем принятия разъяснения высшей судебной инстанцией.

Подводя итоги проведенного исследования, можно сделать вывод о том, что несмотря на постоянное совершенствование нормативного регулирования вопросов, касающихся банкротства застройщика, необходимо наличие детально проработанной судебной практики и внесение указанных изменений в положения Закона о банкротстве. Вместе с тем, несмотря на изложенные выше недостатки, в целом правовое регулирование участника строительства в деле о банкротстве застройщика с точки зрения установленной законом цели можно оценить положительно.

Список использованной литературы

1. Нормативно-правовые акты

1.1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенародным голосованием 12.12.1993 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. - № 31. - ст. 4398. - (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ). – СПС «Консультант Плюс».

1.2. О внесении изменений в Федеральный конституционный закон «О судебной системе Российской Федерации» [Электронный ресурс] : Федеральный конституционный закон от 05.02.2014 N 4-ФКЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. - № 6 - ст.7334. – СПС «Консультант Плюс».

1.3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. - № 32. - ст. 3301. - (ред. от 31.01.2016). – СПС «Консультант Плюс».

1.4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 24.07.2002 № 95-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. - № 307. - ст. 3012. - (ред. от 15.02.2016). – СПС «Консультант Плюс».

1.5. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14 (ред. от 31.01.2016). – СПС «Консультант Плюс».

1.6. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 29.12.2004 N 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16 (ред. от 30.12.2015 с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016). – СПС «Консультант Плюс».

1.7. О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ // Собр. законодательства Рос.

Федерации. – 2002. - № 43. - ст. 4190. - (в ред. от 29.12.2015). – СПС «Консультант Плюс».

1.8. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. - № 1 (часть 1). - ст. 40. - (в ред. от 13.07.2015 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015). – СПС «Консультант Плюс».

1.9. Об организации страхового дела в Российской Федерации [Электронный ресурс] : Закон РФ от 27.11.1992 N 4015-1 // Российская газета. – 1993 - № 6. - (в ред. от 28.11.2015 с изм. и доп., вступ. в силу с 09.02.2016). – СПС «Консультант Плюс».

1.10. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1998. - № 31. - ст. 3813. - (в ред. от 13.07.2015 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016). – СПС «Консультант Плюс».

1.11. 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 [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 12.07.2011 № 210-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2011. - № 29. - ст. 4301. – СПС «Консультант Плюс».

1.12. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 29.12.2015 N 391-ФЗ// Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2016. - № 1 (часть I). - ст. 11. – СПС «Консультант Плюс».

1.13. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и

многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2006. - № 6. - ст. 702. - (в ред. от 25.03.2015, с изм. от 03.02.2016). – СПС «Консультант Плюс».

2. Научная и методическая литература

2.1. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» / А. М. Баринов [и др.] ; под ред. В. Ф. Попондопуло. - М.: Проспект, 2015. - С. 941-942.

2.2. Певницкий С. Г. Многоквартирные дома: проблемы и решения / С. Г. Певницкий, Е. А. Чефранова. - М.: Статут, 2006 - 541 с.

2.3. Сарбаш С. В. Юридическая техника закона об участии в долевом строительстве / С. В. Сарбаш // Основные проблемы частного права. Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора Александра Львовича Маковского. - М.: Статут, 2010. - С. 244-266.

2.4. Попондопуло В. Ф. Банкротство. Правовое регулирование: научно-практическое пособие / В. Ф. Попондопуло – М.: Проспект, 2015 – 432 С.

2.5. Ионина М. Б. Проблемы страхования ответственности застройщиков. / М. Б. Ионина // Вестник Омской юридической академии. - 2014. - №4. - С 42.

2.6. Чукреев А. А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков / А. А. Чукреев // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2015. - № 1. - С. 69.

2.7. Кузнецов А. П. Проблемы учета требований граждан в отношении нежилых помещений в рамках дела о банкротстве застройщика. / А. П. Кузнецов, Р. Л. Козлов // Юридический мир. - 2015. - №12. - С. 50.

2.8. Михайленко Е. М. Правоприменительные коллизии гражданского законодательства, изменившего порядок заявления требований участников

строительства к застройщику при его банкротстве / Е. М. Михайленко, Е. А. Фефилов // Правовые вопросы строительства. - 2013. - №1. - С. 10.

2.8. Протокол заседания круглого стола с участием В.В. Витрянского, проведенного 8 февраля 2013 года // Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа. - 2013. - №1. - С 72.

2.10. Хаскельберг Б.Л. Проблемы государственной регистрации и формы сделок с недвижимостью в проекте Концепции совершенствования общих положений Гражданского кодекса РФ / Б. Л. Хаскельберг, Д. О. Тузов // Вестник ВАС РФ. – 2009. - № 7. - С. 12.

2.11. Е.А. Крашенинников Фактический состав сделки / Очерки по трудовому праву // Яросл. Гос. Ун-т; Ярославль. – 2004 - № 11 – С. 9.

2.12. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (постатейный). 2-е изд., перераб. и доп. // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2.13. Пивцаев Е. В. Проблема расторжения участником строительства договора, предусматривающего передачу жилого помещения, при объявлении застройщика банкротом // Ученые записки юридического факультета. - Вып. 37 (47) - 2015. - С. 106-111.

3. Материалы практики

3.1. Определение Конституционного Суда РФ от 17 июля 2012 г. № 1388-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Левчени Эдуарда Семеновича на нарушение его конституционных прав статьей 201.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"».

3.2. Определение Конституционного Суда РФ от 11 мая 2012 г. № 754-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "Профессиональный футбольный клуб ЦСКА" на нарушение конституционных прав и свобод подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 201.9 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"».

3.3. Определение Конституционного Суда РФ от 23 июня 2009 г. № 1035-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Гузева Александра Николаевича на нарушение его конституционных прав абзацем пятым статьи 395 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации».

3.4. Постановление Президиума ВАС РФ от 12 марта 2013 г. № 15510/12 по делу № А71-13368/2008.

3.5. Постановление Президиума ВАС РФ от 23 апреля 2013 г. №13239/12 по делу № А55-16103/2010.

3.6. Постановление Президиума ВАС РФ от 15 июля 2014 г. №15636/13 по делу № А41-5150/11.

3.7. Постановление Президиума ВАС РФ от 15 июля 2014 г. № 4100/14 по делу № А39-4965/2008.

3.8. Постановления Пленума ВАС РФ 22 июня 2012 г. № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве».

3.9. Постановление Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 г. Москва «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

3.10. Определение ВАС РФ от 18 января 2013 г. № ВАС-17796/12 по делу № А70-4401/2011.

3.11. Определение ВС РФ от 15 декабря 2014 г. № 309-ЭС14-3162 по делу № А07-16665/2008.

3.12. Определение судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 21 января 2016 г. № 304-ЭС15-12057 по делу № А70-5863/2012.

3.13. Постановление ФАС Московского округа от 9 апреля 2012 г. по делу № А40-91655/10-88-351.

3.14. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 29 октября 2012 г. № Ф02-4462/12 по делу № А33-16859/2008.

3.15. Постановление ФАС Московского округа от 3 декабря 2012 г. по делу № А40-27589/08-74-86.

3.16. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 25 января 2013 г. по делу № А45-1394/2011.

3.17. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 5 февраля 2014 г. по делу № А45-9663/2009.

3.18. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 30 апреля 2014 г. по делу № А70-5072/2010.

3.19. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29 августа 2014 г. № Ф07-1704/14 по делу № А56-10242/2013.

3.20. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 14 ноября 2014 г. № Ф03-4359/2014 по делу № А59-5933/2009.

3.21. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15 декабря 2014 г. № Ф03-5086/2014 по делу № А59-5933/2009.

3.22. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22 сентября 2015 г. № Ф07-6446/2015 по делу № А56-62586/2010.

3.23. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20 октября 2015 г. № Ф06-12493/2013 по делу № А55-26369/2012

3.24. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 2 августа 2012 г. № 09АП-19346/2012 по делу № А40-15802/07-86-68Б.

3.25. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 31 мая 2013 г. № 08АП-2202/13 по делу № А46-14935/2011.

3.26. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10 августа 2015 г. по делу № А70-5072/2010.

3.27. Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30 декабря 2015 г. по делу № А56-64527/2014/тр.72.

3.28. Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26 февраля 2016 г. по делу № А56-12974/2015/тр.6.

4. Интернет-ресурсы

4.1. Артемова С. Дольщики защищены от банкротства СУ-155 [Электронный ресурс] : ежедневная электронная газета "Утро.Ру. 15.04.2016. – Режим доступа : <http://www.utro.ru/articles/2016/04/15/1278663.shtml> (дата обращения: 11.05.2016).

4.2. Госдума приняла во втором чтении поправки в ФЗ «О банкротстве» [Электронный ресурс] : официальный сайт Депутата Государственной Думы ФС РФ Александра Хинштейна. – Режим доступа : <http://hinshtein.ru/news/gosduma-prinyala-vo-vtorom-chtenii-popravki-v-fz-o-bankrotstve> (дата обращения : 11.05.2016).

4.3. Л. Кунин. Банкротство застройщика: вопросы и загадки [Электронный ресурс] : налогово-правовой журнал для собственников и руководителей бизнеса «Korpus Prava. Analytics». – Режим доступа : <http://www.korpusprava.ru/ru/publications/analytics/bankrotstvo-zastroyschika-voprosi-i-zagadki.html> (дата обращения : 11.05.2016).

4.4. Итоговая справка Федерального арбитражного суда Уральского округа от 03.02.2014 № 31. [Электронный ресурс] : официальный сайт Федерального арбитражного суда Уральского округа. – Режим доступа : <http://fasuo.arbitr.ru/files/pdf/itsprlXnesbankr270514.pdf> (дата обращения : 11.05.2016).

4.5. Поправки в закон о банкротстве застройщика направлены на защиту дольщиков [Электронный ресурс] // официальный сайт комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы. 15.01.2016. – Режим доступа : <http://stroj.mos.ru/news/popravki-v-zakon-o-bankrotstve-zastroischika-napravleny-na-zaschitu-dolschikov> (дата обращения : 11.05.2016).

4.6. Число квартир в новостройках по формам договора [Электронный ресурс] // база данных новостроек Санкт-Петербурга – Режим доступа : <http://areal.spb.ru/novosti-nedvizhimosti/dogovor-dolevogo-uchastiya-i-drugie-skhemu-pokupki-kvartir-v-novostrojках.html> (дата обращения : 11.05.2016).

