

ПРЕДИСЛОВИЕ



Обманутые участники долевого строительства и граждане, пострадавшие от «двойных продаж» жилья, — одна из самых острых и тяжело решаемых социальных проблем, которая возникла из-за несовершенства законодательства в сфере строительства жилья. Хочу отметить, что с 2010 г., когда были запрещены иные формы договоров, кроме как по № 214-ФЗ, «двойные продажи» стали невозможны, однако проблема неисполнения застройщиками обязательств перед гражданами по-прежнему актуальна.

И здесь партия «Единая Россия» как ответственная политическая сила не остается безучастной и, используя все возможные правовые механизмы, в «ручном режиме» через Рабочую группу Президиума Генерального совета ВПП «ЕДИНАЯ РОССИЯ» по защите прав дольщиков (www.дольщики-ер.рф), руководителем которой я являюсь, помогает региональным властям разбираться с долгостроями. Конечно, радикально решить проблему обманутых дольщиков можно, только полностью запретив долевое строительство. Но нельзя забывать, что «долевка» является главным локомотивом строительной отрасли, показавшей абсолютный рекорд по вводу жилья в 2016 году — более 80 млн кв. м. Следовательно, нужно не отменять закон о долевом строительстве, а так его усовершенствовать, чтобы не оставить недобросовестным застройщикам никаких лазеек для обмана.

В связи с большим числом пострадавших граждан (обманутых дольщиков) особое значение приобретает конструктивная прогосударственная позиция практикующих юристов, деятельное участие представителей научного сообщества в популяризации в обществе знаний в сфере долевого строительства, повышении уровня правовой культуры населения. Нужно отметить, что полезных материалов, с точки зрения простого гражданина, ранее не имевшего каких-либо знаний в области долевого строительства, на сегодняшний день крайне мало.

Тем ценнее собранный и актуализированный автором материал, дающий читателю возможность не просто ознакомиться с основными юридическими понятиями, а понять причины возникновения проблемной ситуации в сфере долевого строительства и найти возможные способы выхода из нее. Опора автора на судебную практику и практический опыт по защите прав дольщиков и пайщиков придает пособию прикладное значение, что, несомненно, играет важную роль в нормализации ситуации в сфере долевого строительства.

*Депутат Государственной Думы
Российской Федерации, к.ю.н.
Александр Сидякин*

ОБ АВТОРЕ



Алексей Петрович Кузнецов – кандидат юридических наук, основатель и руководитель юридической компании «Деловой дом».

Ведущий эксперт по вопросам банкротства застройщиков, практикующий юрист, в том числе в сфере защиты прав граждан – участников строительства. Специализируется на разрешении различных гражданско-правовых и административных споров. Имеет большой и успешный опыт ведения банкротных дел как на стороне кредиторов (в том числе участников строительства), так и на стороне должников (строительных компаний). Выступает экспертом в ведущих СМИ страны (Газета.ру, РИА ФедералПресс,

Россия 1, Москва 24, ФБА «Экономика сегодня» и др.), ведет блог об актуальных правовых вопросах на сайте Дни.ру, Закон.ру.

Судебная практика

Общий стаж юридической работы Алексея Кузнецова составляет более 12 лет. За время судебной практики он представлял интересы юридических лиц по нескольким сотням гражданских и административных споров различных категорий. С 2010 г., помимо других арбитражных дел, активно участвует в качестве представителя в делах о банкротстве строительных организаций и защите интересов дольщиков. Успешно защищал интересы граждан и юридических лиц в делах о банкротстве таких застройщиков, как КТ «Социальная инициатива и компания», ЗАО «Энергостройкомплект-М», ООО «УралИнтер НПК», ООО УК «Русская усадьба», ООО «Сабидом-Инвест», ООО «Агрострой», ООО «Гринфлайт» и др.

Научная и преподавательская деятельность

С 2008 г. Алексей Кузнецов ведет научно-исследовательскую и преподавательскую деятельность в различных вузах России, в том числе семь лет работал в должности доцента кафедры гражданско-правовых дисциплин во Всероссийском государственном университете юстиции (Калужский институт).

Является автором более 50 научных статей по проблемным аспектам банкротства и арбитражного процессуального права, монографии, учебных пособий «Арбитражный процесс» и «Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе». Статьи Алексея Кузнецова регулярно появляются на страницах ведущих юридических журналов («Российский судья», «Арбитражный и гражданский процесс», «Корпоративный юрист», «Банковское право», «Юридический мир» и др.).

Контактная информация:
юридическая компания «Деловой дом»
www.delovoydom.ru
E-mail: alexey@delovoydom.ru
Тел.: +7 (495) 227-38-00; +7 (495) 181-51-25

ОТЗЫВЫ



Автору удалось не просто изложить юридический анализ банкротства застройщика, а создать настольную книгу обманутого дольщика.

Когда дольщику сообщают, что компания, которая строила квартиру, является банкротом, куда податься обманутому гражданину? Советчиков, прочитавших закон, много, но большинство из них лишь теоретики. Поэтому главное отличие книги Алексея Петровича — это практический подход и помощь сотням дольщиков в десятках банкротств многоквартирных домов.

Книга ориентирована на обычных людей, столкнувшихся с банкротством застройщика, поэтому важен язык написания. Простота и доступность изложения в книге сложного для понимания юридического текста по банкротству застройщика просто поражает.

Настоятельно рекомендую всем эксклюзивный материал, изложенный в книге, как практическое руководство по банкротству застройщиков.

*Рыков Иван Юрьевич,
управляющий партнер
юридической компании «Рыков групп»,
арбитражный управляющий*



С момента выхода предыдущего издания законодательство претерпело значительные изменения, а потому хорошо, что автор нашел время и силы актуализировать предложенный материал. Вопрос о банкротстве застройщиков продолжает оставаться одним из самых острых в российском обществе. Второе издание книги станет хорошим подспорьем для граждан, оказавшихся участниками банкротного дела.

*Зарубин Игорь Владимирович,
адвокат, магистр частного права,
эксперт по разрешению
корпоративных конфликтов*

Первое издание книги Алексея Кузнецова стало хорошей подготовительной основой для нас — дольщиков ООО «Гринфлайт». Оказавшись в неожиданной и незнакомой ситуации с банкротством застройщика, очень многие были готовы опустить руки, смириться с текущей ситуацией. Однако мы вовремя узнали о существовании этой уникальной книги. Она действительно понятна, легка в изучении для людей, далеких от юриспруденции. Мы научились по ней разбираться в нюансах процедур банкротства, отстаивать свои права, требовать от застройщика то, что предписано законом, но, главное, мы поверили в наши силы.

Наше дело еще не закончено, а потому мы очень ждали выхода второго издания пособия с обновленным материалом. К сожалению, проблема банкротства застройщиков продолжает оставаться актуальной во всех уголках нашей страны. Поэтому от имени дольщиков ООО «Гринфлайт» благодарим автора за то, что он делится своим опытом и знаниями с гражданами, попавшими в сложную ситуацию с застройщиком.

*Представители Инициативной группы дольщиков
ООО «Гринфлайт» (г. Челябинск)*

ВВЕДЕНИЕ

Ритм современной жизни постоянно ускоряется, свободного времени все меньше, а проблем, которые требуют решений, все больше. Как было бы удобно действовать по готовому алгоритму, составленному знающими людьми — экспертами в соответствующей области. Но жизнь не имеет инструкции по применению. Решение большинства возникающих проблем невозможно вогнать в строгие рамки или расписать по действиям. Масса влияющих факторов заставляет нас искать выход из каждой конкретной ситуации.

Вопросы, возникающие в правовом поле, представляются одними из самых сложных, а сталкиваемся мы с ними очень часто. Казалось бы, право — это, по сути, упорядоченная система правил поведения, выраженных в правовых нормах. Почему же возникает столько проблем при его применении? Правовые нормы принимаются чуть ли не ежедневно, причем не по одной, а целыми сотнями в составе нормативных правовых актов. Это настолько малая единица правовой системы, что отследить, не противоречит ли одна норма другой или не была ли принята ранее подобная норма, не всегда представляется возможным. Потеряться в этом море предписаний куда проще, чем найти путь к решению. Даже юристы, постигая премудрости юридической науки, зачастую выбирают для себя одно узкое направление, в котором и становятся настоящими профессионалами, знатоками своего дела. Человеку, не изучавшему теорию права, очень сложно понять истинный смысл правовой нормы, почувствовать дух, а не букву закона.

Однако, став стороной спора, необходимо знать и понимать причины его возникновения, содержание и возможный исход. Вступать в дело наобум, без четкого представления о сути проблемы — безосновательный риск. Разумеется, можно обратиться за помощью к профессионалу, но ведь слепо довериться его действиям также небезопасно.

Вы держите в руках пособие, предназначенное для людей, которые прямо либо косвенно столкнулись с банкротством застройщика. Это второе издание книги, которое включает все актуальные изменения законодательства в сфере строительства. К сожалению, на сегодняшний день банкротство застройщиков — одна из самых распространенных проблем граждан в сфере несостоятельности. Следует сказать, что юристов, специализирующихся на разрешении подобных дел, не так много, поэтому граждане, пострадавшие в результате банкротства застройщика, страдают также и от бессилия специалистов. Данная категория споров очень сложна для понимания, что обусловлено множеством специфических особенно-

стей такого типа правоотношений. Вложив денежные средства в строительство многоквартирного дома и фактически оставшись ни с чем, граждане просто не понимают, как это могло произойти и куда обратиться со своей проблемой, если ни застройщика, ни денег уже нет. Эта книга написана с целью объяснить, что такое банкротство застройщика, причем объяснить не сухими юридическими терминами, а доступным для широкого круга читателей, простым и понятным языком.

Первое издание пособия имело большой успех среди граждан. Невероятно приятно было слышать слова благодарности от дольщиков, которые действительно почерпнули для себя полезную информацию со страниц данной книги. Кроме того, издание было положительно воспринято и юридическим сообществом. Коллеги высоко оценили проделанную работу по обобщению опыта в сфере банкротства застройщика. Данные обстоятельства, несомненно, послужили стимулом к подготовке второго издания. Я посчитал своим долгом продолжить начатое дело и актуализировать изложенный материал, тем более что законодательных реформ за прошедшие полтора года было действительно много.

Считаю, что нужно заблаговременно предупредить читателя о том, что книга не делает из вас квалифицированного юриста и не наделяет суперспособностью на ходу анализировать и разрешать дела о банкротстве застройщика. Но она, несомненно, станет азбукой для тех, кто столкнулся с банкротством застройщика впервые, и даст ответы на базовые, основополагающие вопросы, связанные с данной категорией дел.

Обратившись к предложенному материалу, вы узнаете:

- как давно возникли отношения, связанные с банкротством застройщика;
- какие нормы права регулируют данные вопросы;
- как применять эти нормы в каждой конкретной ситуации;
- сколько граждан пострадало при банкротстве застройщиков и как они могли избежать возникших проблем;
- что можно потребовать от обанкротившегося застройщика;
- кто такие участники строительства и какие преимущества в деле о банкротстве застройщика они имеют;
- каким образом государство намерено помогать обманутым дольщикам и многое другое.

Уверяю, что после прочтения этой книги банкротство застройщика уже не будет казаться вам трагедией и катастрофой. Вы поймете, что из этой ситуации тоже можно выйти с минимальными затратами и максимальным результатом. Причем таких выходов, скажу по опыту, достаточно много.

ГЛАВА 1

БАНКРОТСТВО ЗАСТРОЙЩИКА КАК ОСОБАЯ КАТЕГОРИЯ СУДЕБНЫХ ДЕЛ

1.1. ВОЗНИКНОВЕНИЕ АРБИТРАЖНЫХ ДЕЛ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ КАК ОСОБОЙ КАТЕГОРИИ ДОЛЖНИКОВ

В начале 90-х гг. прошлого века система государственно-плановой экономики СССР перестала отвечать потребностям общества, общей ситуации на мировой арене и стала постепенно превращаться в историю. На смену ей пришли рыночные отношения, которые внедрялись методом проб и ошибок, а потому во многом подрывали мощь и силу российской экономики. До середины 1990-х гг. возникшие отношения практически не опирались на законодательную базу, что порождало путаницу и бессистемность в их построении, препятствовало экономическому росту и развитию.

Разрушение командной модели экономики подготовило почву для формирования рынка жилья, полноценное существование которого было невозможным в годы государственного контроля в данной сфере общественной жизни. Безусловно, его зарождение началось задолго до перехода к рыночной экономике, но зачастую проявлялось в нелегальных формах (обмены квартир через маклеров, коррупционные схемы получения жилья и т.п.). Санкционирование деятельности произошло только после оформления базовых принципов и правил, первым проявлением которых стал Закон СССР от 6 марта 1990 г. № 1305-1 «О собственности в СССР». Становление частной собственности и появление первых риелторских фирм — основные последствия принятия указанного правового акта. Первые попытки урегулирования данного типа правоотношений привели к резкому росту цен на жилье, который, однако, также быстро и прекратился ближе к концу 1990 г. Начало законодательного регулирования жилищной сферы, активный процесс приватизации преследовали цель установления рамок государственного вмешательства в отношения, складывающиеся по поводу собственности и оборота недвижимости. Вместе с тем в 1993 г. был введен подоходный налог, который, безусловно, не обошел стороной сформировавшиеся отношения по поводу недвижимости. Указанное событие самым негативным образом отразилось на рынке недвижи-

мости: нежелание участников правоотношений нести дополнительные расходы привело к росту количества правонарушений. Власти попытались исправить ситуацию путем введения налоговых льгот для продавцов недвижимости, однако полностью декриминализировать не удалось.

В целом переход государства к рыночной экономике обусловил становление и стремительное развитие жилищного рынка, которые, с одной стороны, повлекли за собой формирование таких его элементов, как риелторские сообщества, частный нотариат, а с другой стороны, обострили вопросы нехватки квалифицированных кадров и несовершенства законодательства, что привело к росту мошенничества в данной сфере отношений.

Смена экономической модели также повлияла на расслоение общества по уровню доходов. Переходный период стал «золотой жилой» для многих имеющих предпринимательские способности людей. Сформировалась платежеспособная «прослойка» граждан с достаточно высоким уровнем дохода, которая могла позволить себе улучшение жилищных условий, что и привело к поступательному росту спроса на строительство многоквартирных домов. Зачаточное состояние рынка жилой недвижимости на тот момент не могло полностью удовлетворить сложившиеся потребности общества. Возникновение большого спроса на квартиры, естественно, повлияло на рост числа застройщиков, однако желание соответствовать меняющимся тенденциям в обществе не было подкреплено реальной возможностью. Отсутствие основательной законодательной базы, низкая квалификация кадров, неумение и незнание специфики деятельности привели к серьезным проблемам в сфере жилищных отношений, а желание быстро заработать обусловило появление явно недобросовестных застройщиков.

В качестве небольшого экскурса в историю возникновения банкротства застройщиков следует упомянуть о наиболее громких делах, рассмотренных в период отсутствия полноценного законодательного регулирования данных вопросов.

На протяжении нескольких лет дольщики бились за свои права в рамках участия в деле о банкротстве КТ «Социальная инициатива и компания»¹. Небольшой штат сотрудников, объединившихся, как позже выяснилось в рамках уголовного дела, с целью обмана граждан, готовых вложить денежные средства для получения жилых помещений, возглавлял Николай Карасев. Коммандитное товарищество возникло в 2000 г. в г. Москве, а впоследствии имело филиалы в 15 субъектах Российской Федерации. Члены группировки якобы выступали застройщиками, которые на основании договора инвестиционного вклада и долевого участия обязались предоставить дольщикам желаемые квартиры. Обязательства, конечно, оставались неисполненными, а денежные средства обманутых граждан использовались по своему усмотрению. Незаконная деятельность группировки была пресечена

¹ http://ria.ru/pravo_spravki/20100211/208734349.html

лишь по прошествии шести лет. Обвинение Николаю Карасеву было предъявлено 20 января 2006 г. по ч. 4 ст. 159 УК РФ: «Мошенничество, совершенное в особо крупном размере». Масштабы махинации впечатляли: было возбуждено 98 уголовных дел, признаны потерпевшими около 5 тыс. человек. Дело о банкротстве тянулось до 2010 г. Суд в свое время отметил, что фигуранты дела нарушили положения гражданского, жилищного законодательства, не имели разрешительной документации на строительство ряда объектов, изначально вводили потерпевших в заблуждение, сообщая им заведомо ложную информацию о ходе строительства. Суд впоследствии пришел к выводу, что КТ «Социальная инициатива и компания» являлось финансовой пирамидой.

Автору доводилось в период с 2009 по 2011 г. принимать активное участие в отстаивании прав на квартиры за отдельными категориями обманутых граждан КТ «Социальная инициатива и компания». В частности, строительные компании, которым были переданы права на достройку многоквартирных домов в г. Железнодорожном Московской области в счет предоставления в них квартир обманутым дольщикам, отказывались признавать права на квартиры за гражданами, которые приобретали жилье по договорам уступки у третьих лиц. Однако последовательные действия и уверенная правовая позиция автора в Железнодорожном городском суде Московской области позволили восстановить свои права на квартиры нескольким десяткам граждан.

Скандалом обернулась история банкротства крупного петербургского застройщика «ИВИ-93»¹. Компания была основана в 1993 г. несколькими жителями г. Санкт-Петербурга. В 2007 г. у компании возникли некоторые финансовые трудности, а в 2008 г. ей был предъявлен иск о банкротстве от ОАО «Русские самоцветы». К концу 2008 г. исков от кредиторов насчитывалось около сотни. Некоторые подозревали компанию в преднамеренном банкротстве. Процедура длилась два года, в это время все недостроенные дома были переданы другим строительным компаниям для окончания строительства. 31 января 2011 г. конкурсный управляющий «ИВИ-93» объявил, что активов у компании нет, соответственно платить кредиторам нечем. Суд прекратил процедуру банкротства, а кредиторы заявили, что в результате ими не было получено ни рубля, а граждане остались в ожидании своих квартир. К 2014 г. строительство одного из самых известных объектов застройщика — ЖК «Охта-Модерн» — так и не было завершено, сегодня дольщики добиваются получения жилых помещений от новых застройщиков, которым было передано право на окончание строительства объекта, однако результатов пока нет.

Банкротство ЗАО «ПСФ «НОРД», занимавшегося строительством объекта по адресу: г.о. Троицк, ул. Текстильщиков, Е-39, корп. 1, 2 и признанного банкротом решением Арбитражного суда Тамбовской области от 21 сентября 2005 г., повлекло денежные по-

¹ <http://www.domkontrol.ru/companies.php?id=20>; http://skv.ru/news/news_of_conflicts_and_disputes/570/

тери около 500 человек. По справочной информации пресс-службы Москомстройинвеста, строительство жилых домов по данному адресу было приостановлено в апреле 2004 г. Граждане занялись созданием ЖСК и приняли на себя обязанность достроить объект. Однако выяснилось, что договор аренды земельного участка не был оформлен. Поскольку процедура передачи объекта ЖСК предполагает дальнейшее финансирование строительства за счет средств дольщиков, необходимо, чтобы решение было коллективным, а значит, дольщикам нужно было разъяснить юридическую сторону данного вопроса. Для этого проводились многочисленные собрания. Однако итоговым решением по вопросу защиты и восстановления прав обманутых дольщиков стало заявление Москомстройинвеста о намерении сформировать реестр пострадавших соинвесторов объекта¹. Реестр действительно был сформирован, согласно ему граждане имели возможность заявить требования о включении в него с учетом новых правил, установленных Приказом Минрегиона России от 20 сентября 2013 г. № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» (далее — Приказ № 403). 26 февраля 2014 г. реестр по данному объекту был дополнен 101-й позицией. Информации об удовлетворении заявленных дольщиками требований на сегодняшний день нет.

Тысячи обманутых дольщиков ЗАО «Энергостройкомплект-М» также активно борются за восстановление нарушенных прав на получение жилого помещения — это еще одна длящаяся по сей день история банкротства застройщика². Главным фигурантом этого дела стал Андрей Кручинин — генеральный директор компании. Ранее, будучи на посту вице-президента «Главмосстроя», он инициировал строительство нового района Южное Тушино, где и стал распродавать не построенные, но якобы запланированные квартиры. Сдача объектов с 2005 г. постоянно откладывалась, а продажа квартир не прекращалась. Кручинин покинул «Главмосстрой» и начал активную деятельность в «Энергостройкомплект-М». С 2009 г. в отношении его начали возбуждаться уголовные дела вначале по факту двойных продаж, а позднее обнаружился случай продажи одной и той же квартиры до восьми раз. Широкий общественный резонанс заставил власти г. Москвы взять ситуацию под свой контроль. Постепенно Москомстройинвест стал предлагать застройщикам различные варианты жилья в иных районах г. Москвы, так как надеяться на достраивание тушинских объектов уже не приходилось. Граждане оказались в ситуации полного бессилия: вложив огромные денежные средства в строительство квартир почти 10 лет назад, они все еще остаются ни с чем. Поддержка со сто-

¹ <http://invest.mos.ru/presscenter/news/detail/845759.html>

² <http://expert.ru/2012/07/18/sudebnaya-pobeda-dolschikov>

роны властей создает лишь видимость участия в разрешении ситуации, ведь предлагаемые варианты жилых помещений чаще всего не радуют своим расположением. Судебная канитель тянется десятилетиями, граждане тратят огромные деньги на юристов. Но многие до сих пор не понимают, в какой ситуации они оказались и какие пути выхода из нее существуют.

Нельзя не отметить отдельные вопиющие случаи затягивания строительства, приводящие в итоге к банкротству застройщика. К счастью, в некоторых делах гражданам – участникам строительства удастся переломить ситуацию в ходе проведения процедуры банкротства в свою пользу и окончить строительство, получив долгожданные квартиры.

Так, например, банкротство ООО «УралИнтер НПК» едва не обернулось потерей квартир для нескольких десятков граждан, которые ждали окончания строительства дома более 20 лет. Еще в период с 1991 по 1992 г. в центре г. Саратова был освобожден земельный участок для будущего многоквартирного дома за счет сноса находящихся на нем жилых домов. Граждане отказались от жилых помещений в пользу получения в будущем квартир в новом доме и передали все свои права предприятию-застройщику, входившему в систему газовой промышленности страны. Однако в связи с различными экономическими потрясениями и общей нестабильностью в стране фактически строительство дома было начато только в начале 2000-х гг. Неизвестно, по какой причине в 2005 г. стройка была приостановлена на этапе готовности 88% и права на строительство объекта вместе с правом аренды земельного участка были переданы в пользу нового застройщика – ООО «УралИнтер НПК». Поскольку денежных средств на окончание строительства дома в нужном количестве у нового застройщика не было, а денежные обязательства за уступленное право остались, один из кредиторов в 2012 г. инициировал возбуждение банкротства. При проведении процедуры наблюдения арбитражным управляющим, действуя, по всей видимости, в интересах одного кредитора, который его выбирал, в отчете был сделан вывод о невозможности восстановления платежеспособности должника и необходимости введения конкурсного производства. Такой вывод казался немыслимым при условии, что доля застройщика в доме составляла около половины всех квартир и ее хватило бы для погашения требований всех кредиторов с большим остатком. Мотивы введения конкурсного производства кем-либо из крупных кредиторов нам понятны. Только в конкурсном производстве, действуя сообща с арбитражным управляющим, можно освободить объект от обременения правами дольщиков путем его продажи на торгах.

Однако другие конкурсные кредиторы вместе с группой обманутых дольщиков, чьи интересы представлял автор, вовремя воспрепятствовали попытке введения конкурсного производства и фактической дележке дома. Благодаря своевременным профессиональным действиям удалось отстранить арбитражного управляющего, провести ряд собраний с участием дольщиков, привлечь инвестора и начать строительство дома. В результате проведения сложнейшей и длительной работы

по делу о банкротстве ООО «УралИнтер НПК» в декабре 2014 г. дом был введен в эксплуатацию, а в феврале 2015 г. между всеми участниками дела было заключено мировое соглашение.

Описанный выше случай показывает, что очень важно уже на самом раннем этапе банкротного дела привлекать соответствующих экспертов для защиты своих интересов. В противном случае многоквартирный дом, являясь дорогостоящим и привлекательным объектом, может стать легкой добычей для недружественных лиц, разбирающихся в тонкостях проведения процедур банкротства и владеющих приемами рейдерских захватов.

Как видно из вышеизложенного, застройщики признавались банкротами еще в начале 2000-х гг., а эффективных результатов проведения процедур банкротства в части восстановления прав обманутых дольщиков во многих случаях нет до сих пор.

Следует отметить, что отношения по привлечению денежных средств граждан для участия в строительстве многоквартирных домов развивались очень бурно, но законодатель не спешил урегулировать их должным образом. В связи с этим возникали препятствия в установлении единообразия правоприменительной деятельности, что усугубляло непонимание граждан требуемых от них действий для защиты и восстановления своих нарушенных прав. Вышеупомянутые дела о банкротстве застройщиков, возникавшие в период до внесения изменений в Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве), разбирались по общим правилам рассмотрения споров о банкротстве юридических лиц без учета специфики данной категории дел. Это зачастую выражалось в необъективной оценке сложившейся ситуации, в ущемлении прав обманутых дольщиков и фактической неразрешенности дела. Основные процессуальные проблемы, возникавшие при рассмотрении дел о банкротстве застройщика в тот период, касались как раз обманутых дольщиков. Граждане, внесшие денежные средства для строительства квартир, фактически не были защищены государством, так как отсутствовал приоритет их прав по отношению к другим категориям кредиторов. Участники строительства шли наряду с остальными кредиторами, а значит, и расчеты с ними производились в общем порядке. Направленность волеизъявления граждан при заключении договора с застройщиком очевидна: получение жилого помещения. Однако на тот момент реальная возможность получить квартиру отсутствовала, так как на общих основаниях предусмотрен только возврат денег после продажи имущества должника. Безусловно, такое игнорирование прав граждан со стороны государства не могло продолжаться долгое время. Все вышеперечисленные пробелы в праве естественным образом обусловили появление необходимости разработке единого процессуального подхода к рассмотрению дел о банкротстве юридических лиц, осуществляющих строительство домов и заключающих договоры с гражданами о строительстве и передаче квартиры. Потребность в систематизации рассмотрения дел о банкротстве застройщика оформи-

лась в законодательную инициативу и появление проекта закона, введшего в Закон о банкротстве параграф, регулирующий вопросы банкротства специфической категории лиц — застройщиков.

Внесение таких серьезных изменений в действующее законодательство происходило в преддверии парламентских выборов 2011 г., что во многом послужило причиной максимальной социальной направленности принимаемого закона, особого внимания к установлению реальной возможности восстановления прав обманутых граждан. Законопроект был неоднозначно воспринят обществом, некоторые эксперты ожидали исключительно положительных результатов реформирования законодательства, а некоторые выступали ярыми противниками. Очевидно, что среди противников данного законопроекта были застройщики, права и свободы которых принимаемый акт значительно ограничивал. Однако изначальная добросовестность дольщиков, заключающих договор с застройщиками, заслуживает больше доверия, нежели добросовестность самих застройщиков, что подтверждает необходимость установления дополнительных гарантий обеспечения их прав со стороны государства.

Федеральный закон от 12 июля 2011 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “О несостоятельности (банкротстве)” и ст. 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» внес значительные изменения в Закон о банкротстве, дополнив гл. IX новым § 7 «Банкротство застройщиков». Вступил данный акт в силу по истечении 30 дней после дня его официального опубликования, за исключением п. 1 ст. 1, вступившего в силу с 1 января 2012 г. Публикация в «Российской газете» датируется 15 июля 2011 г., соответственно Закон вступил в силу 15 августа 2011 г.

Необходимо отметить, что Закон о банкротстве с учетом внесенных изменений применяется в следующих случаях:

а) при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу Федерального закона от 12 июля 2011 г. № 210-ФЗ;

б) при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу Федерального закона от 12 июля 2011 г. № 210-ФЗ, за исключением дел о банкротстве, в которых начались расчеты с кредиторами третьей очереди в соответствии с реестром требований кредиторов.

Анализ введенных изменений, на наш взгляд, дает основание говорить о положительных результатах проведенной реформы законодательства о банкротстве. Безусловно, и введенные положения нуждаются в доработке, так как по прошествии четырех лет определились некоторые спорные или вовсе оставшиеся неурегулированными вопросы. Параграф 7 гл. IX Закона о банкротстве способствовал появлению процессуальной определенности при рассмотрении дел о банкротстве застройщиков, запустил процесс установления единообразия

в судебной практике по данному вопросу. Наиболее важным результатом принятия поправок стало выделение граждан — участников строительства (дольщиков) в приоритетную категорию кредиторов с особыми правами. В частности, выделение их из группы иных кредиторов определило для них третью позицию в очереди по удовлетворению требований кредиторов. Кроме того, теперь участники строительства имеют возможность самостоятельно достроить объект строительства, объединившись и создав жилищно-строительный кооператив или товарищество собственников жилья.

Однако нестабильность экономической ситуации, проявившаяся в последние годы, негативным образом сказывается практически на всех сферах деятельности организаций, в том числе наносит большой вред и строительной отрасли. Поэтому актуальность вопросов, связанных с банкротством застройщика, растет с каждым годом. В правовом сообществе активно обсуждаются пути реформирования законодательства, вносятся изменения в действующие законы и ведется поиск оптимальных решений по борьбе со стремительно растущим числом банкротств среди застройщиков.

Если проанализировать нюансы строительной деятельности, то напрашивается вывод о том, что данная область наиболее уязвима на кризисных этапах экономического цикла. Стремительный рост цен на строительные материалы приводит к нехватке оборотных средств, а привлечение новых кредиторов в условиях кризиса может явиться непосильной задачей даже для крупных строительных компаний. В итоге застройщик признается банкротом, а исполнение возложенных на него обязательств зачастую откладывается на неопределенный срок.

Отслеживать ситуацию в сфере правоотношений, складывающихся по поводу участия граждан в долевом строительстве, сегодня помогают различные СМИ. Из официальных и неофициальных источников постоянно поступают статистические данные, которые незамедлительно сообщаются населению. Если говорить о динамике в сфере банкротства застройщика, то количество дел постоянно растет. В 2015 г., если обратиться к статистике Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), обанкротилось около 2700 застройщиков. Данная цифра в пять раз превышает показатели 2014 г. В отношении нынешнего года эксперты давали неутешительные прогнозы, и, нужно сказать, они оправдались. Только за первые шесть месяцев 2016 г. в России стали банкротами 1500 строительных компаний, что в два раза превышает показатели за аналогичный период минувшего года¹.

Если говорить о банкротстве застройщиков, занимающихся непосредственно строительством жилья, то цифры будут не такие впечатляющие, но это только на первый взгляд. В конце августа нынешнего года РАСК произвело сверку сведения Единого реестра застройщиков и Единого федерального реестра сведений о банкротстве. В совокупности было проверено 4380 компаний. Выяснилось, что 61 компания

¹ <http://rask.ru/news/rbk-chislo-bankrotstv-na-stroitelnom-rynke-uvelichilos-vdvoe/>

по состоянию на август 2016 г. находится в стадии банкротства. Общее число недостроя — 385 объектов, а это чуть менее 51 тыс. квартир (50 947 квартир). Если сравнить положение отрасли с прошлым годом: число застройщиков-банкротов возросло вдвое¹.

Если говорить о статистике по регионам, то лидирует, как и прежде, Москва. На сегодняшний день в Москве 7 застройщиков, в отношении которых ведется процедура банкротства. На второе место неожиданно вышла Республика Башкирия, в которой дела значительно ухудшились: число банкротов возросло до 5. С Башкортостаном второе место поделила Московская область, а третью позицию заняли Санкт-Петербург и Новосибирская область (по 4 застройщика-банкрота).

Но в начале ноября 2016 г. замминистра строительства и ЖКХ Никита Сташишин сообщил, что по состоянию на октябрь 2016 г. уже 173 компании, работающие по ДДУ, находятся в стадии банкротства. Небывалый рост всего за три с лишним месяца!²

Поскольку растет количество обанкротившихся застройщиков, возрастает и число обманутых дольщиков, которых только в апреле 2016 г. в целом по стране насчитывалось 114 тыс. (по словам А. Хинштейна)³.

В таких условиях копилка громких банкротств стремительно пополняется новыми историями. Из последних нашумевших случаев нельзя не привести в пример мошенничество ООО «Сабидом-Инвест». Автор принимал непосредственное участие в сопровождении дел по искам граждан, потерпевших от действий недобросовестного застройщика. Исчезнувший застройщик прекратил строительство микрорайона таунхаусов «Белый город» и оставил около 500 семей без домов. Положение граждан, помимо прочего, осложнял факт отсутствия у многих на руках зарегистрированного ДДУ, поскольку организация заключила со многими гражданами лишь предварительные договоры купли-продажи. По смыслу заключенные пострадавшими гражданами предварительные договоры купли-продажи являются ДДУ, поскольку в них достигнуто соглашение по всем существенным условиям ДДУ. В договорах указаны адреса расположения жилых помещений, их технические характеристики, планировка; сроки сдачи объектов; цена жилого помещения, порядок и конкретные сроки оплаты; в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ установлен 5-летний гарантийный срок⁴. Очевидно, что фактически сторонами был заключен ДДУ, хотя и поименованный предварительным договором купли-продажи. Признание предварительного договора купли-продажи договором участия в долевом строительстве — это первый шаг, который был сделан для формирования дальнейшей правовой позиции по отстаиванию интересов обманутых граждан. Без зарегистрированного ДДУ они не могли включиться в об-

¹ <http://rask.ru/news/kolichestvo-zastroyschikov-bankrotov-za-god-vyroslo-v-3-raza/>

² <http://realty.interfax.ru/ru/news/articles/74478>

³ <http://www.rosbalt.ru/russia/2016/04/22/1509063.html>

⁴ Условие о способах обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору не требует согласования. Оно было введено в Закон уже после заключения ООО «Сабидом-Инвест» договоров с гражданами.

шефедеральный реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены. Исковые требования суды удовлетворяли, соответственно дольщики получали право на защиту со стороны Министерства строительного комплекса Московской области и федеральных властей.

Важнейшим достижением данного дела стало введение в отношении ООО «Сабидом-Инвест» процедуры банкротства по правилам, предусмотренным § 7 гл. IX Закона о банкротстве¹. Дело в том, что строительная организация, занимающаяся возведением таунхаусов, по мнению ВАС РФ, не может быть признана застройщиком, а значит, в отношении ее банкротства не могут применяться специальные правила о банкротстве застройщика. Данная позиция сформулирована в постановлении Президиума ВАС РФ от 15 июля 2014 г. № 15636/13 по делу № А41-5150/11: суд отказал в требовании о применении правил § 7 гл. IX Закона о банкротстве при банкротстве заявителя, занимающегося возведением блокированных жилых домов (таунхаусов), ссылаясь на отсутствие документов, подтверждающих многоквартирность каждого блокированного жилого дома. Придирчивость судебной практики в данном случае фактически лишала граждан действенных способов защиты своих прав.

В случае с дольщиками ООО «Сабидом-Инвест» суд занял иную позицию. Сейчас уже становится ясно, что на тот момент она действительно являлась прогрессивной и правильной, поскольку не заставили себя ждать поправки в законодательство о банкротстве застройщиков, которыми перечень объектов строительства был расширен. Соответствующие изменения внесены Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ и вступили в силу с 1 января 2017 г. С этой даты, согласно п. 3 ст. 201.1 Закона о банкротстве, объектом строительства признается «многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, в отношении которых участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, строительство которых не завершено».

Потрясла общественность также история с банкротством застройщика-гиганта СУ-155. Неоконченные строительством дома застройщика СУ-155 расположены по всей России: от Калининграда до Владивостока. Пайщики неустанно выходят на улицы с транспарантами, привлекая внимание властей к своей проблеме. Однако банкротства компании граждане опасались больше всего, полагая, что такое развитие событий поставит точку в их отношениях с застройщиком, лишив и квартиры, и денег. 18 марта 2016 г. Арбитражный суд города Москвы действительно вынес решение о введении в отношении строительной компании АО «СУ-155» процедуры наблюдения. Но данное решение все же привело к правовой определенности. Пайщики стали применять

¹ Определение Арбитражного суда Московской области от 19 мая 2016 г. по делу № А41-4470/16.

тот арсенал средств защиты своих прав, что предусмотрен российским законодательством. На сегодняшний день дома постепенно достраивают, пайщики получают квартиры.

Ухудшение положения в строительной отрасли не могло не отразиться на законодательстве, а потому § 7 гл. IX Закона о банкротстве претерпел достаточно серьезные изменения в 2015–2016 гг. В 2015 г. самым значительным изменением стало введение института привлечения нового застройщика. Помимо этого, был изменен порядок определения стоимости жилого помещения: он стал определяться на дату введения процедуры, применяемой к застройщику, в рамках которой заявлено требований (ранее — на дату расторжения договора). Установлены особенности признания сделок должника недействительными. В текущем году положения о банкротстве застройщика были расширены за счет дополнения перечня объектов жилым домом блокированной застройки. Уточнены положения о прекращении права залога. Данные изменения вступили в силу с 1 января 2017 г. Резюмируя, следует отметить, что законодатели оперативно реагируют на негативные явления в строительной отрасли и стараются максимально смягчить их последствия путем быстрого изменения законодательства. Пока проведенные реформы показывают исключительно положительные результаты.

1.2. БАНКРОТСТВО ЗАСТРОЙЩИКОВ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Как уже говорилось ранее, проблема банкротства строительных организаций в нашей стране явилась закономерным последствием обширных экономических преобразований, развернувшихся в начале 90-х гг. Смена экономической модели сопровождалась законодательными преобразованиями, которые, однако, не отражали всех реалий сложившихся общественных отношений. Переход к рыночной экономике обусловил становление и стремительное развитие жилищного рынка, который был практически не урегулирован нормами права и, следовательно, стал площадкой для деятельности мошенников. Они пользовались растущим спросом на жилье единственно с целью получения дохода, но о реальном предоставлении жилых помещений людям, заплатившим за это денежные средства, речи не шло. Причем иногда причиной подобного рода проблем в сфере жилищных отношений являлась не столько недобросовестность застройщиков, сколько неумение и незнание всей специфики данного типа отношений, отсутствие мощного законодательного базиса и низкая квалификация кадрового состава. К сожалению, на сегодняшний день данная проблема никуда не ушла, несмотря на постепенное совершенствование законодательства и повышенное внимание к данным вопросам со стороны властей. Более того, в связи с осложнением экономической ситуации в государстве вопросы банкротства застройщиков возникают все чаще.

В российском праве споры, связанные с банкротством застройщика, разрешаются в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»:

банкротству застройщика посвящен одноименный параграф. В законодательстве Российской Федерации четко прописан порядок разрешения данной категории споров, а также даны некоторые дефиниции и разъяснения, отражающие специфику споров о банкротстве застройщика и статуса участвующих в них лиц.

Рассмотрению особенностей российского регулирования данного пласта правоотношений будут посвящены следующие главы нашей книги. Однако градостроительная деятельность осуществляется во всех странах мира, и вопросы банкротства строительных организаций нередко возникают и за рубежом. С точки зрения изучения и освоения иностранного правового опыта будет полезным узнать, каким образом регулируются подобные вопросы в праве иных государств.

Следует начать с того, что под термином «банкротство» в зарубежных странах понимается неплатежеспособность должника, т.е. толкование аналогично содержащемуся в российском праве. Законодательство о банкротстве является важнейшей составляющей системы права любого развитого государства, но круг лиц, который охватывает данная сфера, в разных странах неодинаков. В тех государствах, где подобный вопрос ставится в зависимость от области деятельности должника, существуют нормы, касающиеся банкротства строительных организаций. К числу таких стран, помимо России, относится также Великобритания.

В Соединенном Королевстве общие положения о банкротстве регулируются Законом о несостоятельности, однако существует отдельный акт, который называется Закон о строительных обществах, содержащий положения, регулирующие вопросы в сфере банкротства застройщиков. Оба законодательных документа были приняты в 1986 г. Суть акта в первую очередь состоит в закреплении особых механизмов защиты инвесторов в случае несостоятельности строительной организации. В качестве способа защиты предусмотрено, к примеру, взимание взносов в специальный фонд, предназначение которого — выплаты защищенным инвесторам при банкротстве застройщика. Этот закон также содержит положения по вопросам членства в комитете по несостоятельности¹. Рассмотрением споров о банкротстве занимаются суды графств, также в качестве суда первой инстанции в отдельных случаях может выступать канцлерское отделение Высокого суда.

Таким образом, законодательством Великобритании предусмотрена поддержка и дополнительная защита дольщиков, внесших денежные средства для строительства, что напоминает российский подход к разрешению подобных дел. Основная цель британского законодательства о несостоятельности — удовлетворение требований кредиторов за счет реализации имущества должника.

Отличается от существующего в нашей стране подхода немецкий и французский. В данных государствах круг лиц, который охватывает законодательство о банкротстве, не ставится в зависимость от характера

¹ <http://www.komitet2-5.km.duma.gov.ru/site.xp/051052051.html>

деятельности или статуса лица. Субъектами несостоятельности просто-напросто являются все юридические и физические лица (за исключением публично-правовых образований в Германии). Законодательство о банкротстве Германии разрабатывалось одновременно с российским, т.е. в конце XX в., поэтому преследуемые цели в целом схожи. Немецкие правоведы, как и российские, сформулировали нормы таким образом, чтобы максимально удовлетворить требования кредиторов и в то же время обеспечить сохранность бизнеса должника. Основная проблема немецкого законодательства о банкротстве — отсутствие специальных норм, касающихся банкротства строительных организаций. Подобная лакуна в свое время побудила российское правовое сообщество заняться разработкой соответствующих норм, что значительно улучшило положение участников жилищного рынка, как отмечалось нами ранее. Все дела о банкротстве в Германии рассматриваются местными судами по делам о несостоятельности¹.

Французское законодательство также не имеет особых норм, регулирующих вопросы банкротства строительных организаций. Подобные дела рассматриваются судом в общем порядке, без учета специфики, как и в Германии. Законодательство о банкротстве во Франции преследует цель сохранения предприятия должника всеми возможными способами и поэтому имеет явную продолжительную направленность.

Таким образом, французское и немецкое законодательство на сегодняшний день разительно отличается от российского в сфере банкротства застройщиков, оставляя данную область общественных отношений без особого правового регулирования, и представлено в том виде, в котором наше законодательство состояло в конце XX в.

Бельгийское законодательство о банкротстве и конкордате, как оно именуется в данном государстве, как и французское, направлено на восстановление платежеспособности должника и сохранение бизнеса, поэтому предусматривает множество предупредительных процедур. Процедура банкротства регулируется Законом о банкротстве от 8 августа 1997 г., а процедура конкордата — Законом о судебном конкордате от 17 июля 1997 г.² Что касается субъектного состава, то процедура банкротства в Бельгии применяется только в отношении организаций и лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Безусловно, законом предусмотрены определенные исключения, которые, однако, не порождают специальных норм для отдельных сфер жизни. Одним словом, банкротство строительных организаций в Бельгии проводится по общим нормам банкротства, как и в большинстве европейских государств.

Подводя итог, можно сделать вывод, что расширение и уточнение законодательства о банкротстве, в зависимости от сферы деятельности должника, характерно далеко не для всех государств. Существование специальных норм о банкротстве строительных организаций отмеча-

¹ <http://www.komitet2-5.km.duma.gov.ru/site.xp/051052053.html>

² <http://www.komitet2-5.km.duma.gov.ru/site.xp/051052050.html>

ется, кроме России, в Великобритании. Однако регулирование данной сферы общественных отношений все же немного разнится в названных странах. Во-первых, в Великобритании существует отдельный законодательный акт, не полностью посвященный вопросам банкротства застройщика, а лишь содержащий положения, уточняющие общие правила. В России аналогичные нормы закреплены в едином акте — Законе о банкротстве, что все-таки способствует систематизации законодательства и упрощает процесс правоприменения. Способы защиты и восстановления прав «обманутых дольщиков» также неодинаковы в российском и британском законодательстве, что объясняется спецификой развития страны и сформировавшимися в государстве традициям и подходам к защите прав человека. Отсутствие же специальных норм о банкротстве строительных организаций в иных упомянутых государствах никак не свидетельствует об их законодательной отсталости. Существование тех или иных норм права в государстве объясняется темпами развития соответствующих общественных отношений. Отсутствие подобных норм указывает лишь на то, что в большинстве европейских стран ситуация на жилищном рынке не требует особого законодательного регулирования, а значит, не порождает значительного количества споров. В России конфликт интересов в конце XX в. стремительно нарастал и не мог не привести к вмешательству законодателей. Соответственно европейские жители в меньшей мере страдают от нарушения своих прав со стороны строительных организаций, что и объясняет отсутствие в законодательстве специальных норм по вопросам банкротства застройщика.

ГЛАВА 2

ЛИЦА, УЧАСТВУЮЩИЕ В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

Дела о банкротстве застройщика отличаются от других банкротных дел главным образом особым кругом лиц, участвующих в деле. Соответственно это и определяет всю дальнейшую специфику рассматриваемых в рамках дела вопросов. Поэтому, прежде чем начать исследовать тонкости процедур, присущих делам о банкротстве застройщика, считаем необходимым определить круг участников таких дел, проанализировать их правомочия и специфику правового положения.

Данная глава посвящена разбору и анализу субъектного состава дел о банкротстве застройщика. В ней рассматриваются следующие вопросы:

- кто является участником дела о банкротстве застройщика;
- какие права и обязанности имеет каждый из участников;
- какие преимущества есть у участника строительства;
- как использовать эти преимущества с максимальной выгодой.

Полагаем, что освоение материала данной главы поможет лучше разобраться в содержании следующих глав, касающихся частных правовых вопросов банкротства.

2.1. ЗАСТРОЙЩИК КАК ОСОБАЯ КАТЕГОРИЯ ДОЛЖНИКОВ

Начать следует с основ. Как известно, любой спор возникает между двумя сторонами. Отношения дольщиков с застройщиком-банкротом по своей сути тоже спор. В российском законодательстве существует общее название для сторон любого дела о банкротстве: ими являются должник (лицо, у которого недостаточно средств для погашения своих долгов) и кредитор (лицо, которое предоставило должнику денежные средства либо иное имущество и на основании этого получило право требовать от него выполнения определенных действий).

Закон о банкротстве содержит как общие положения, которые могут применяться для всех дел о банкротстве, так и ряд глав и параграфов, рассматривающих особенности проведения банкротства для отдельных категорий должников. Среди них банкротство градообразующих, сельскохозяйственных, финансовых организаций, стратегических предприятий

и организаций, субъектов естественных монополий и, конечно, банкротство застройщиков. Причины выделения специальных положений для регулирования таких видов банкротства самые разные: это и особый статус лиц, участвующих в деле, и особый статус должника, и наличие особых обстоятельств, исключающих возможность применения общих правил, и особая роль государства в разрешении подобных споров.

Нас интересует банкротство застройщика, и основная особенность данной категории споров состоит в том, что стороны в нем имеют специальное название: должник именуется застройщиком, а кредиторы — участниками строительства. Однако здесь следует сделать оговорку. Не все кредиторы являются участниками строительства, но все участники строительства являются кредиторами.



Итак, застройщик — это особая категория должников. В чем же проявляется его особенность?

В ст. 201.1 Закона о банкротстве указано: «...лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства (далее — застройщик), — юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования».

Законы, как видим, пишутся на юридическом сленге, и простым гражданам нелегко разобраться в сложноподчиненных предложениях, нагруженных профессиональной терминологией. В связи с этим изложим данную правовую норму наиболее понятным и простым языком.

Первое, на что следует обратить внимание, это то, что законодатель не называет застройщика застройщиком с самого начала. Сперва дается длинная формулировка, которая впоследствии заменяется одним словом-синонимом — застройщик.

«Лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства», т.е. застройщик, — это субъект, который вправе взять у участников строительства их деньги или имущество для строительства

многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки. Данный признак является основным. Чуть позже будет понятно почему.

Этим субъектом могут быть:

а) юридическое лицо, т.е. организация независимо от организационно-правовой формы, прошедшая государственную регистрацию;

б) индивидуальный предприниматель, т.е. физическое лицо (гражданин), прошедшее государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя.

Обращаем внимание на то, что только названные субъекты могут выступать в качестве застройщиков. Внимательность следует проявить к простым гражданам. Если физическое лицо не имеет статуса индивидуального предпринимателя, то оно не вправе привлекать деньги и (или) имущество иных лиц для строительства многоквартирного жилого дома или жилого дома блокированной застройки и никогда не будет признано застройщиком.

На сегодняшний день законодательством предусмотрено множество организационно-правовых форм для деятельности юридического лица. Например, если граждане или юридические лица решат объединиться своим капиталом таким образом, чтобы их личное имущество в случае наступления неблагоприятной финансовой ситуации осталась нетронутым, то они могут выбрать организационно-правовую форму общества с ограниченной ответственностью. Выбрав такую форму, каждый из них внесет в общий капитал часть денежных средств либо иного имущества, и, если возникнет ситуация, при которой необходимо будет погашать долги перед кредиторами, максимум, что они потеряют, — это внесенное имущество в уставный капитал. Существуют и другие формы организации, например, публичное и непубличное акционерное общество (ранее — открытое или закрытое акционерное общество), жилищно-строительный кооператив и т.п. В Законе о банкротстве указано, что застройщиком может стать любое юридическое лицо вне зависимости от организационно-правовой формы. Как показывает практика, застройщики в основном используют формы открытого акционерного общества или общества с ограниченной ответственностью, так как в этом случае риски наступления имущественной ответственности для учредителей и руководителя застройщика сводятся к минимуму.

Итак, мы видим, что фактически любое юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законом порядке, равно как и индивидуальный предприниматель, может стать застройщиком. В связи с тем что по данному признаку в упомянутом Законе исключений нет, вспомним первый выделенный нами признак: застройщик — это лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства для строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки. Важность этого признака очевидна. Только лицо, которое привлекало средства граждан для финансирования строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, может стать стороной в деле о банкротстве застройщика.

Уже не раз было упомянуто о финансировании строительства именно определенных типов объектов: многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки. Тип объекта строительства имеет решающее

значение, так как в Законе о банкротстве в параграфе, посвященном банкротству застройщика, прямо прописано, что объектом строительства является многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки. Следует отметить, что ранее в перечень объектов строительства был включен только многоквартирный дом. Данное обстоятельство становилось препятствием для граждан, вложившихся в строительство таунхаусов, на пути защиты своих прав при банкротстве строительной организации. В отношении ее правила о банкротстве застройщика не применялись. И судебная практика была крайне придирчива к такому обстоятельству, как тип объекта строительства. Высший Арбитражный Суд РФ в постановлении от 15 июля 2014 г. выразил свою точку зрения по данному вопросу. Так, заявитель занимался возведением блокированных жилых домов (таунхаусов) и как раз добивался от суда того, чтобы при рассмотрении его дела о банкротстве применялись нормы банкротства застройщика. Но суд отказал в таком требовании, ссылаясь на отсутствие документов, подтверждающих многоквартирность каждого блокированного жилого дома¹.

Однако растущее число банкротств строительных компаний, занимающихся возведением жилых домов блокированной застройки, не могло не оказать влияние на законодательную деятельность. В 2016 г. соответствующие поправки были внесены в законодательство о банкротстве застройщика и в законодательство о долевом строительстве, и после их вступления в силу (с 2017 г.) граждане, потерпевшие от действий недобросовестных застройщиков таунхаусов, могут отстаивать свои права с помощью привилегий, предусмотренных законом для участников строительства.

Вернемся к анализу определения понятия «застройщик». Оно содержит следующую формулировку: «...к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования». Заплатив застройщику денежные средства или передав какое-либо имущество, лицо становится кредитором (участником строительства), так как оно внесло свой вклад в финансирование строительства объекта. Соответственно у участника строительства появляется право требовать от застройщика исполнения обязанности передать жилое помещение в сроки и на условиях, которые указаны в договоре. В связи с тем что речь идет уже о стадии банкротства, застройщик, ввиду недостаточности средств, не в состоянии исполнить свои обязательства перед участником строительства. Последний в свою очередь может как остаться при своем желании получить жилое помещение, так и заявить о намерении отказаться от договора и вернуть обратно денежные средства. Обращаем внимание на то, что заявить денежные требования к застройщику в рамках банкротного дела возможно без письменного расторжения договора с застройщиком. Это следует из п. 1 ст. 201.5 Закона о банкротстве, в котором указано, что об одностороннем отказе от исполнения договора может быть заявлено участником строительства в рамках дела о банкротстве застройщика в процессе установления размера его денежного требования. Полагаем, теперь формулировка правовой нормы стала более

¹ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15 июля 2014 г. № 15636/13 по делу № А41-5150/11.

ясной в результате существования возможности выбора способа восстановления нарушенных прав у участников строительства.

Мы установили, что для применения правил о банкротстве застройщиков необходимо, чтобы застройщик занимался строительством конкретного типа объектов. Однако дома строятся на земле, которая, в свою очередь, выступает особым объектом недвижимости, и вопросы, касающиеся земельных участков, формируют отдельную отрасль российского права. Возникает вопрос: находится ли в зависимости возможность применения законодательства о банкротстве застройщика от того, на каком праве у застройщика находится земельный участок?

Спешим заверить, что такой зависимости нет! Законодательство о банкротстве застройщика применяется независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства.

Вышесказанное еще раз подтверждает, что самой важной характеристикой застройщика является привлечение им средств граждан для финансирования строительства многоквартирных домов или жилых домов блокированной застройки.

Итак, к застройщику следует относить субъекта:

- 1) являющегося юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем;
- 2) занимающегося строительством многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки;
- 3) осуществляющего деятельность независимо от наличия зарегистрированного права на дом;
- 4) осуществляющего строительство на земельном участке независимо от наличия права на него;
- 5) привлекающего для финансирования такого строительства средства граждан (денежные средства либо иное имущество);
- 6) имеющего непогашенные перед участниками строительства денежные требования или требования о передаче жилого помещения.

Только совокупность вышеуказанных признаков дает гарантию, что в возникшем споре будут применены положения о банкротстве застройщика.

2.2. УЧАСТНИКИ СТРОИТЕЛЬСТВА КАК ПРИОРИТЕТНАЯ КАТЕГОРИЯ КРЕДИТОРОВ

Переходим к анализу главного лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика и представляющего для нас основной интерес, — участника строительства.

«Пострадавшие дольщики», «обманутые дольщики» — как только ни называют граждан, попавших в ситуацию банкротства застройщика. Между тем наиболее грамотно и верно с юридической точки зрения следует называть таких лиц «участники строительства» или «кредиторы». Надеемся, что читатель простит нам маленькую вольность в использовании

по тексту книги понятия «обманутый дольщик» в целях упрощения преподавания сложного юридического материала.

Сразу же обратимся к закону: участник строительства — это физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требования о передаче жилого помещения или денежное требование¹.

Представленная формулировка, безусловно, воспринимается гораздо проще по сравнению с определением застройщика. Участниками строительства, т.е. лицами, чьи денежные средства или имущество привлечены к финансированию строительства объекта, могут быть:

- а) физические лица — простые граждане;
- б) юридические лица — организации, зарегистрированные в качестве юридического лица;
- в) Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование.

Основным критерием отнесения лица к участнику строительства является наличие у него требований к застройщику в виде передачи жилого помещения или денежного требования. Вариативность требований будет подробно рассмотрена далее. Единственное, что необходимо заранее отметить, это то, что подобные требования возникают, поскольку участник строительства участвует в финансировании строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки.

В гл. 4 «Требования участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика» мы будем рассматривать общие положения порядка заявления требований участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика, но здесь коротко отметим, что арбитражный суд обязательно производит оценку обоснованности заявляемых требований и не все кредиторы являются участниками строительства. Следовательно, чтобы требования обычного кредитора были признаны судом в качестве требований участника строительства, необходимо наличие оснований для такого признания. В п. 6 ст. 201.1 Закона о банкротстве содержится перечень таких оснований. К ним относятся:

- 1) заключение договора участия в долевом строительстве;
- 2) заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 3) заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 4) заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 5) внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;

¹ Подпункт 2 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве.

6) заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;

7) выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;

8) внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;

9) заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

Если среди вышеуказанного есть основание, совпадающее с вашей ситуацией, то вы имеете право заявить к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование. Оно будет включено в реестр требований кредиторов как требование участника строительства.

Почему так важно добиться признания вашего требования именно как требования участника строительства, а не просто кредитора?

Дело в том, что введение специальных норм, касающихся вопросов банкротства застройщика, изначально было направлено на усиление защиты прав граждан — участников строительства. По этой причине Высший Арбитражный Суд РФ признал участников строительства приоритетной категорией кредиторов, о чем неоднократно указывалось в его судебных актах. «Основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан — участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Применение указанных правил должно быть направлено на достижение этой цели, а не на воспрепятствование ей» — в такой формулировке была выражена позиция некогда высшего судебного органа по арбитражным делам¹.

В чем же проявляется такая приоритетность?

Ответ на этот вопрос содержится в разных положениях параграфа Закона о банкротстве, посвященного банкротству застройщика, и если обобщить, то приоритетность проявляется в следующем:

1) участники строительства, имея наряду с остальными кредиторами право требования к застройщику, могут выбрать форму его выражения: денежную (в случае расторжения договора с застройщиком) либо форму передачи жилого помещения;

2) расчеты по денежным требованиям граждан — участников строительства выделены в особую — третью очередь. Всего в реестре требований кредиторов застройщика существует четыре очереди, о чем подробно речь пойдет в п. 3.5 «Особенности формирования реестра требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика». Приоритетное положение перед остальными кредиторами, отнесенными к четвертой очереди, очевидно.

Однако следует обратить внимание на то, что данная норма предполагает удовлетворение в третьей очереди требований не всех участников строительства. Ранее указывалось, что участниками строительства могут быть физические, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования. Теперь обратим внимание

на формулировку: «расчеты по денежным требованиям граждан — участников строительства». Во-первых, в третью очередь попадают только граждане. Юридические лица и иные участники строительства идут в общей массе кредиторов четвертой очереди. Во-вторых, в третьей очереди удовлетворяются только денежные требования участников строительства. Требования о передаче жилых помещений удовлетворяются в ином порядке;

3) порядок удовлетворения требований о передаче жилых помещений предусматривает возможность получения участниками строительства жилого помещения двумя способами в зависимости от степени завершенности строительства объекта. Первый — путем передачи объекта незавершенного строительства, строительство которого будет завершено непосредственно обманутыми дольщиками. Второй — непосредственно путем передачи жилых помещений. С 2016 г. имеется также возможность привлечения нового застройщика для завершения строительства объекта и погашения требований участников строительства;

4) участники строительства могут проводить свое собственное собрание кредиторов с отдельными полномочиями, на котором только они имеют право голоса;

5) участникам строительства предоставлена возможность установления убытков, понесенных ввиду неисполнения застройщиком своих обязательств. Правовое значение такой возможности очень велико: при участии в собрании кредиторов голоса таких участников строительства будут определяться с учетом установленных убытков, т.е. эти участники могут усилить свое влияние при голосовании на собрании кредиторов;

6) роль участников строительства при решении вопроса о заключении мирового соглашения также велика, так как в законодательстве о банкротстве застройщика установлено требование обязательного одобрения принятого решения о заключении мирового соглашения не менее чем $\frac{3}{4}$ голосов участников строительства, чьи требования включены в реестр требований кредиторов.

Полагаем, теперь в вопросе приоритетного положения участников строительства в деле о банкротстве застройщика расставлены все точки над *i*. Вы, являясь непосредственно участником строительства, имеете представление о своих правах и обязанностях, нюансах и тонкостях действующего законодательства. Надеемся, что ситуация банкротства застройщика стала для вас более понятной и не такой пугающей, как раньше.

2.3. АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ КАК ОСНОВНОЕ ЛИЦО В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

Согласно дефиниции, данной в Законе о банкротстве, арбитражный управляющий — это гражданин Российской Федерации, являющийся членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих. Арбитражный управляющий — это лицо, которое участвует в деле о банкротстве с самого начала и до конца, на каждом этапе процедуры, причем не всегда это один и тот же специалист. Каждая стадия процедуры банкротства имеет свою специфику, что требует квалифицированной подготовки и уз-

конаправленных знаний в конкретной области права, поэтому общее понятие «арбитражный управляющий» заменяется на иное в зависимости от стадии, которую ведет конкретный специалист.

Так, арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения наблюдения, именуется временным управляющим, утвержденный арбитражным судом для проведения финансового оздоровления — административным управляющим, утвержденный арбитражным судом для проведения внешнего управления — внешним управляющим, утвержденный арбитражным судом для проведения конкурсного производства — конкурсным управляющим.

Законом установлены достаточно жесткие требования к квалификации арбитражных управляющих, их компетентности, добросовестности и независимости.

Основные полномочия арбитражного управляющего указаны в п. 1 ст. 20.3 Закона о банкротстве. Так, управляющий имеет право:

- созывать собрание кредиторов;
- созывать комитет кредиторов;
- обращаться в арбитражный суд с заявлениями и ходатайствами;
- получать вознаграждение за ведение банкротства;
- привлекать для обеспечения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве на договорной основе иных лиц с оплатой их деятельности за счет средств должника;
- запрашивать необходимые сведения о должнике, лицах, входящих в состав органов управления должника, контролирующих лицах, принадлежащем им имуществе (в том числе об имущественных правах), контрагентах и об обязательствах должника у физических и юридических лиц, государственных органов, включая сведения, составляющие служебную, коммерческую и банковскую тайну;
- подать в арбитражный суд заявление об освобождении от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

К обязанностям арбитражного управляющего, согласно п. 2 ст. 20.3 Закона о банкротстве, относятся:

- принятие мер по защите имущества должника;
- анализ финансового состояния должника и результатов его финансовой, хозяйственной и инвестиционной деятельности;
- ведение реестра требований кредиторов;
- предоставление реестра требований кредиторов лицам, требующим проведения общего собрания кредиторов, в течение трех дней с даты поступления требования в случаях, предусмотренных законом;
- в случае выявления признаков административных правонарушений и (или) преступлений сообщение о них в органы, к компетенции которых относятся возбуждение дел об административных правонарушениях и рассмотрение сообщений о преступлениях;
- предоставление собранию кредиторов информации о сделках и действиях, которые влекут или могут повлечь за собой гражданскую ответственность третьих лиц;

— разумное и обоснованное осуществление расходов, связанных с исполнением возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве. Обязанность доказывать неразумность и необоснованность осуществления таких расходов возлагается на лицо, обратившееся с соответствующим заявлением в арбитражный суд;

— выявление признаков преднамеренного и фиктивного банкротства и сообщение о них лицам, участвующим в деле о банкротстве, в саморегулируемую организацию, членом которой является арбитражный управляющий, собранию кредиторов и в соответствующие органы;

— осуществление иных установленных Законом о банкротстве функций.

Осведомленность участника строительства в отношении объема прав и обязанностей арбитражного управляющего имеет важное значение при участии в банкротном деле и самостоятельной защите своих интересов. Арбитражный управляющий — центральная фигура при проведении процедуры банкротства, обладающая всем объемом информации в отношении застройщика и текущего состояния дел. В связи с этим гражданам рекомендуется твердо знать, что они вправе требовать от арбитражного управляющего и в каких случаях он нарушает либо не исполняет свои прямые обязанности.

2.4. ИНЫЕ ЛИЦА, УЧАСТВУЮЩИЕ В ПРОЦЕДУРЕ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

Как было отмечено ранее, спор всегда предполагает наличие двух сторон. Однако зачастую, помимо основных спорящих сторон, к судебному делу необходимо привлекать так называемых третьих лиц, чьи права и обязанности могут быть затронуты в результате рассмотрения дела либо которые так или иначе оказывают влияние на развитие событий. В процессе банкротства застройщика, помимо двух основных сторон, могут, а в некоторых случаях обязаны участвовать иные — третьи лица. Рассмотрим, кого следует относить к таким участникам.

Одним из привлекаемых лиц является уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства¹.

Строительство многоквартирных домов — деятельность, которая находится под строгим контролем государства. В связи с этим в каждом субъекте Российской Федерации существует орган исполнительной власти, который контролирует деятельность застройщиков на подведомственной ему территории. Приведем в качестве примера некоторые из таких органов исполнительной власти по крупнейшим субъектам Российской Федерации:

— в г. Москве — Комитет г. Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства;

¹ Пункт 1 ст. 201.2 Закона о банкротстве.

— в Московской области — Министерство строительного комплекса Московской области;

— в г. Санкт-Петербурге — Служба государственного строительного надзора и экспертизы г. Санкт-Петербурга.

В последнее время в юридической литературе все чаще упоминается о необходимости привлечения к участию в делах о банкротстве застройщика правоохранительных органов, в частности прокуратуры. Данная мысль представляется вполне обоснованной. Совершение многих действий (например, уведомление о введении процедуры банкротства застройщика; о возможности выбора требований, которые участники смогут заявить застройщику; включение требований участника долевого строительства в реестр требований о передаче жилых помещений и т.п.) в деле о банкротстве ставится в зависимость от действий арбитражного управляющего по уведомлению всех участников строительства об их проведении. Слепо полагаться на добросовестность и ответственность арбитражного управляющего — очень опрометчивый шаг, поэтому на данном этапе весьма кстати было бы введение прокурорского реагирования и надзора. Также была бы не лишней выдача прокуратурой заключений по вопросам применения материального и процессуального права при рассмотрении таких дел¹.

Кто еще может принимать участие в деле о банкротстве?

Общий перечень таких лиц любого дела о банкротстве установлен в ст. 34 Закона о банкротстве. К ним относятся:

- должник (в нашем случае застройщик);
- арбитражный управляющий (лицо, руководящее определенной стадией процедуры банкротства);
- конкурсные кредиторы (в том числе участники строительства);
- уполномоченные органы (принимают участие в деле о банкротстве как представители Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований в случае, если они выступают участниками дела о банкротстве застройщика);
- федеральные органы исполнительной власти, а также органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления по месту нахождения должника (о них говорилось ранее);
- лицо, предоставившее обеспечение для проведения финансового оздоровления (лицо, которое обеспечивает исполнение должником обязательств на стадии финансового оздоровления в соответствии с графиком погашения задолженности).

Как мы видим, круг лиц, участвующих в деле о банкротстве застройщика, далеко не ограничивается участием только застройщика и участников строительства. Особый статус должника, несмотря на его сугубо коммерческую деятельность, вносит свои коррективы в общий порядок рассмотрения дел и влечет необходимость участия специальных органов, в том числе из состава органов власти.

¹ См.: *Еришов О.Г.* О необходимости прокурорского реагирования при банкротстве застройщика // Арбитражный и гражданский процесс. 2013. № 11. С. 48–52.

ГЛАВА 3

ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

Возможно, для кого-то арбитражные суды и тем более порядок рассмотрения в них дел о банкротстве являются очень далекой и неизведанной темой. В настоящей главе мы попытаемся в максимально простой форме разъяснить общий порядок рассмотрения банкротных дел применительно к банкротству застройщика.

Слово «банкротство» пришло в русский язык из итальянского языка и буквально переводится как «сломанная скамья»¹. Столь странное толкование объясняется его давним происхождением. В прошлом дельцы и менялы разного толка располагали свои так называемые банки на обычной скамейке, где и проводились обменные операции. Владельцы таких скамеек периодически разорялись, а чтобы оповестить народ о своей несостоятельности, они просто-напросто ломали скамью и объявляли себя банкротами.

Конечно, в наши дни банки располагаются в монументальных зданиях, операции проводятся в строго регламентированном порядке, а единственная скамья, которая сохранилась до наших дней, — это скамья подсудимых, попасть на которую рискуют недобросовестные банкроты.

Как же застройщики становятся банкротами в настоящее время? Банкротство — это неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей. Однако следует обратить внимание на важную оговорку, содержащуюся в толковании понятия «несостоятельность», прописанную в Законе о банкротстве. Такая неспособность является банкротством только в случае признания ее арбитражным судом. Иными словами, застройщик не может повесить на строящийся дом табличку «Я банкрот!» или заявить об этом при встрече с дольщиками. Банкротом компания-застройщик становится только после вынесения судом соответствующего судебного акта.

3.1. ПОДВЕДОМСТВЕННОСТЬ И ПОДСУДНОСТЬ

В России существуют две системы судов — суды общей юрисдикции и арбитражные суды, возглавляемые Верховным Судом РФ. Дела о бан-

¹ См.: Толковый словарь русского языка с включением сведений о происхождении слов / отв. ред. Н. Шведова. М.: Азбуковник, 2007.

кротстве, в том числе банкротстве застройщика, рассматриваются исключительно арбитражными судами.

Между тем количество арбитражных судов первой инстанции с учетом появления в 2014 г. двух новых субъектов Российской Федерации — Республики Крым и города федерального значения Севастополь равняется 81. Закономерен вопрос: какой конкретно арбитражный суд должен рассматривать дело о банкротстве застройщика?

В положениях о банкротстве застройщика предлагается три варианта подсудности рассмотрения таких дел:

а) в суде по месту нахождения должника;

б) в суде по месту нахождения объекта строительства или земельного участка;

в) в суде по месту жительства или месту нахождения большинства участников строительства.

Следует отметить, что подача заявления в суд по месту нахождения должника иногда может препятствовать эффективной защите прав всех дольщиков. Безусловно, самостоятельно оценить ситуацию в целом на предмет эффективности защиты всех заинтересованных лиц участник дела не в состоянии. Такую оценку может провести только суд с учетом специфики спора, но ходатайствовать об изменении подсудности и о передаче дела на рассмотрение в другой арбитражный суд участник строительства имеет полное право. В частности, положения об этом закреплены в п. 4 ст. 201.1 Закона о банкротстве: по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, арбитражный суд вправе передать дело о банкротстве застройщика на рассмотрение арбитражного суда по месту нахождения объекта строительства или земельного участка либо по месту жительства или месту нахождения большинства участников строительства, если арбитражным судом установлено, что такая передача будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства.

Таким образом, в случае если рассмотрение спора в суде по месту нахождения должника объективно препятствует защите ваших прав, то вы как один из потенциальных или реальных участников дела о банкротстве застройщика имеете право ходатайствовать о передаче дела по подсудности в другой арбитражный суд.

На практике у дольщиков нередко возникает необходимость обращения в суд к застройщику с исками, например, о признании права собственности на жилое помещение, о расторжении договора или с другими исковыми требованиями, установленными в п. 1 ст. 201.8 Закона о банкротстве. По общему правилу подобные иски подаются в суды общей юрисдикции, поскольку одним из участников дела является физическое лицо. Между тем возникает вопрос: как правильно определить суд в случае подачи иска к застройщику в преддверии его банкротства?

На первый взгляд все предельно ясно: если процедура банкротства не введена, то следует обращаться в суд общей юрисдикции, если введена — то в арбитражный суд. Законом такой вопрос урегулирован. Вместе с тем вам все равно нужно быть внимательными. Обращаем внимание на то, что в судах зачастую возникает путаница с подобного рода заявлени-

ями. Суды общей юрисдикции, установив, что в отношении застройщика введена процедура банкротства (уже после подачи гражданином заявления), возвращают его, ссылаясь на нарушение подведомственности.

Если вы попали в аналогичную ситуацию, то есть два варианта ее решения:

1) обжаловать определение суда о возвращении заявления. Судебная практика по данному вопросу в основном на стороне заявителей, так как отказ суда в рассмотрении заявления, поданного до введения процедуры банкротства в отношении застройщика, юридически неправомерен;

2) подать заявление в арбитражный суд. В этом случае арбитражный суд обязан рассмотреть такое заявление, так как отказ арбитражного суда вслед за судом общей юрисдикции трактуется не иначе как лишение гражданина конституционного права на судебную защиту¹.

Таким образом, момент перехода компетенции по отдельным требованиям от суда общей юрисдикции к арбитражному суду при банкротстве застройщика определен следующим образом: иски, поданные до момента введения процедуры, подлежат рассмотрению судами общей юрисдикции и не передаются в арбитраж, а иски, поданные после введения процедуры банкротства застройщика, подлежат рассмотрению деле о банкротстве².

3.2. ПОРЯДОК ВВЕДЕНИЯ ПРОЦЕДУРЫ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

В п. 1.1 «Возникновение дел о банкротстве застройщиков в законодательстве РФ» было сказано о том, что отдельные правила ведения дел о банкротстве застройщика появились в российском законодательстве сравнительно недавно. Параграф 7 гл. IX Закона о банкротстве содержит специальные нормы права, которые учитывают специфику данного типа отношений, помогают дольщикам наиболее эффективно и справедливо отстаивать свои права. Разумеется, дольщик как потерпевшая сторона ввиду банкротства застройщика как никто другой заинтересован в применении именно этих специальных норм, а не общих правил о банкротстве. По общему правилу в юриспруденции специальные нормы обладают приоритетом перед общими. Логичен вопрос: в чем же тогда могут возникнуть проблемы и сложности при очевидности необходимости применения правил о банкротстве застройщика?

Суть проблемы кроется в том, что должник либо кредитор, подавая заявление в суд о признании банкротом, может не указать, что должник является особым субъектом права — застройщиком.

В п. 3 ст. 201.1 Закона о банкротстве отмечено: 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. В этом случае

¹ Статья 46 Конституции РФ.

² См.: Некрасов О.С. Банкротство застройщиков // Арбитражный управляющий. 2013. № 6. С. 20–23.

арбитражный суд указывает на применение при банкротстве должника правил соответствующего параграфа в определении о принятии заявления о признании должника банкротом. В противном случае суд имеет все основания применить общие правила о банкротстве.

В целях применения специальных правил суду необходимо узнать о том, что дело о банкротстве возбуждено в отношении застройщика. При поступлении в суд соответствующих подтвержденных сведений дело будет рассматриваться с применением правил о банкротстве застройщика либо по решению самого суда, либо по ходатайству лица, участвующего в деле.

Исходя из вышесказанного обращаем внимание на то, что дольщики, будучи заинтересованными в максимально полной защите своих прав, фактически должны проследить за тем, чтобы в арбитражном суде при рассмотрении дела применялись именно нормы о банкротстве застройщика. Для этого необходимо:

а) путем ознакомления с судебными актами по соответствующему делу в картотеке арбитражных дел проследить, уведомил ли должник суд о том, что он является застройщиком, и разрешил ли суд вопрос по этому факту;

б) в случае отсутствия такого уведомления обратиться с заявлением в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства, с требованием о вступлении в дело в качестве участвующего лица в порядке ст. 201.2 Закона о банкротстве;

в) предоставить в суд информацию, подтверждающую наличие правоотношений, возникших из долевого строительства, изложив ее в своем заявлении о включении в реестр требований кредиторов, и подать соответствующее ходатайство.

Законом установлено, что применение правил о банкротстве застройщиков осуществляется публично. Это значит, что информация о принятии судом решения о применении данных норм включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве¹ и публикуется в официальном издании, которым на сегодняшний день является газета «Коммерсантъ»². Такого рода публикацию обязан осуществить арбитражный управляющий. Информация публикуется не бесплатно, оплата производится за счет средств должника. В случае если должник не имеет возможности нести расходы, то оплата может быть произведена за счет средств кредитора, обратившегося с заявлением о возбуждении в отношении должника производства по делу о банкротстве. В то же время закон предусматривает возможность собранию кредиторов самостоятельно выбрать лицо, которое будет спонсировать данное мероприятие.

¹ <http://bankrot.fedresurs.ru/>

² См. подробнее: <http://www.kommersant.ru/doc/917599>

3.3. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

Правовой институт, названный обеспечительными мерами, говорит сам за себя: это меры, которые призваны обеспечивать требования кредиторов, т.е. сохранять *status quo* в отношении спорного имущества до разрешения спора. Общие правила рассмотрения дел в арбитражном суде устанавливают перечень обеспечительных мер. Однако с учетом специфики дел о банкротстве застройщиков в ст. 201.3 Закона о банкротстве закрепляются дополнительные виды, среди которых:

- запрет на заключение арендодателем договора аренды земельного участка с другим лицом, помимо застройщика;
- запрет на государственную регистрацию такого договора аренды;
- запрет на распоряжение арендодателем данным земельным участком иным образом.

Суд устанавливает указанные обеспечительные меры по ходатайству заинтересованного лица при представлении доказательств наличия объекта строительства на земельном участке либо начала строительства данного объекта. В случае если застройщик еще не успел приступить к строительству объекта, то применение данных обеспечительных мер исключено. Указанные меры действуют до даты завершения конкурсного производства в отношении должника, если иное не предусмотрено Законом о банкротстве.

Полагаем, что введение обеспечительных мер в отношении застройщика крайне необходимо в целях пресечения недобросовестных действий с земельным участком, на котором находится либо должен быть построен дом. В связи с этим рекомендуем перед подачей требования в суд выяснить, принимались ли обеспечительные меры, а в случае отсутствия таких мер ходатайствовать об их принятии.

3.4. ОБЩИЙ ПОРЯДОК ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ И УСТАНОВЛЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ЗАСТРОЙЩИКУ УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЧИМИ КРЕДИТОРАМИ

Очевидно, что всех граждан, вложивших свои деньги в строительство дома и оставшихся без квартир, с массой непонятных документов и проблем волнует один вопрос: могут ли они вернуть хоть что-то в результате участия в деле о банкротстве застройщика?

Берем на себя смелость заявить, что да! Однако для этого, как и в любом серьезном деле, необходимо компетентное участие во всех процессах самого должника либо поручение такого сложного дела юристу — эксперту в области банкротства застройщика.

Понимая всю сложность и трагичность ситуации для обычного честного российского гражданина, желавшего лишь получить собственную квартиру, а вместо этого попавшего в сложнейшую юридическую пере-

дrying, законодатель предоставил ему выбор, в каком виде восстановить нарушенные права: добиваться получения квартиры либо вернуть назад вложенные деньги.

Предлагаем действовать последовательно и начать с рассмотрения вопроса о том, в каком порядке предъявляют и устанавливают свои требования к застройщику кредиторы по общим правилам.

Следует сказать, что порядок предъявления требований кредиторов к должнику закреплён в ст. 71 и 100 Закона о банкротстве. В любой процедуре банкротства применяются именно эти нормы права.

Начнем с анализа ст. 71 названного Закона. После того как в арбитражный суд поступило заявление о признании должника банкротом, суд рассматривает его обоснованность и в случае признания заявления обоснованным выносит определение о введении процедуры наблюдения.

Наблюдение — первая процедура банкротства. Эта процедура применяется с целью обеспечения сохранности имущества должника, проведения анализа его финансового состояния, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов. Законом установлен 30-дневный срок, в течение которого кредиторы вправе заявить через суд свои требования к должнику.

Особенности отсчета и применения данного срока:

- отсчет начинается с даты опубликования сообщения о введении наблюдения. Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в постановлении от 22 июня 2012 г. № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» дал следующие комментарии по данному поводу: срок для заявления требований кредиторов исчисляется с даты опубликования сведений о введении соответствующей процедуры банкротства, а такой датой следует считать день публикации информации в официальном печатном издании (газета «Коммерсантъ»);

- указанный срок будет считаться соблюденным, в частности, если кредитор сдаст почтовое отправление, содержащее его требование, в организацию связи или отправит документы в электронном виде в установленном порядке в арбитражный суд до 24 часов последнего дня соответствующего срока;

- в 30-дневный срок предъявления кредиторами своих требований к должнику включаются нерабочие дни, и возможность восстановления срока законом не предусмотрена¹;

- требования, предъявленные по истечении 30-дневного срока, подлежат рассмотрению арбитражным судом после введения процедуры, следующей за процедурой наблюдения.

Кредитор направляет свои требования, помимо арбитражного суда, также должнику и временному управляющему. К ним обязательно прилагаются судебный акт и иные документы, подтверждающие обоснованность заявленных требований.

¹ Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 июля 2005 г. № 93 «О некоторых вопросах, связанных с исчислением отдельных сроков по делам о банкротстве».

Вновь заявляемые требования могут вызвать несогласие у иных участников дела о банкротстве. Срок для предъявления в суд таких возражений составляет 15 календарных дней, которые исчисляются со дня истечения срока для предъявления требований. Если такие возражения поступают в суд, то последний проверяет обоснованность заявляемых требований и наличие оснований для их включения в реестр требований кредиторов. Суд рассматривает данные требования в течение месяца со дня истечения 15-дневного срока, установленного для заявления возражений. По результатам рассмотрения требований судом выносится определение о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований кредиторов. Однако если возражений от других лиц не поступило, то суд все равно обязан провести проверку заявляемых требований на предмет их обоснованности и наличия оснований для включения в реестр требований кредиторов.

Кредиторы должны обратить внимание на то, что определение о включении или об отказе во включении требований кредиторов в реестр требований кредиторов может быть обжаловано.

За стадией наблюдения может следовать в отдельных случаях стадия финансового оздоровления.

Финансовое оздоровление — процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику в целях восстановления его платежеспособности и погашения задолженности в соответствии с графиком погашения задолженности. Следует отметить, что это факультативная процедура, назначение которой возможно по ходатайству непосредственно должника либо учредителей (участников) должника, органа, уполномоченного собственником имущества должника — унитарного предприятия, третьих лиц.

Для введения данной процедуры должник либо третье лицо обращается к собранию кредиторов напрямую либо через арбитражный суд с целью погасить имеющиеся по отношению к кредиторам задолженности. Процедура может быть введена в случае принятия об этом решения на общем собрании кредиторов. Определение о введении финансового оздоровления в любом случае выносит суд, а последствием его вынесения, помимо всего прочего, становится тот факт, что требования кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей, могут быть предъявлены к должнику только с соблюдением установленного законом порядка предъявления требований к должнику, а именно на основании норм, установленных ст. 100 Закона о банкротстве. Указание на это содержится в п. 5 ст. 81 данного Закона. При этом по общему правилу требования кредиторов, предъявленные в ходе финансового оздоровления и включенные в реестр требований кредиторов, удовлетворяются не позднее чем через месяц с даты окончания исполнения обязательств в соответствии с графиком погашения задолженности.

В ст. 100 Закона о банкротстве регламентируется порядок заявления требований кредиторов в ходе внешнего управления.

Внешнее управление — процедура, применяемая в деле о банкротстве должника в целях восстановления его платежеспособности. Финансовое

оздоровление и внешнее управление по своей сути преследуют схожие цели, поэтому закономерно, что порядок заявления своих требований кредиторами на вышеупомянутых этапах совпадает.

Законом устанавливается, что кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в ходе внешнего управления, т.е. в любой момент со дня вынесения арбитражным судом определения о введении внешнего управления. Требования направляются в арбитражный суд и внешнему управляющему, к ним также прилагаются судебный акт и иной документ, подтверждающий обоснованность данных требований. При этом суд вправе возложить на кредитора обязанность по возмещению расходов на уведомление других кредиторов о предъявлении такого требования, в случае если кредитор не представил уважительных причин неза явления таких требований в ходе наблюдения.

Далее кредитор не требуется выполнять никаких действий. Однако для лучшего понимания ситуации рассмотрим, что происходит после заявления требований. Внешний управляющий в течение пяти дней с даты получения требований кредитора обязан включить в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сообщение о получении требований кредитора с указанием наименования (для юридического лица) или фамилии, имени, отчества (для физического лица) кредитора, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера (при их наличии), суммы заявленных требований, основания их возникновения и обязан предоставить лицам, участвующим в деле о банкротстве, возможность ознакомиться с требованиями кредитора и прилагаемыми к ним документами.

Возможность ознакомления должника и иных кредиторов со вновь заявленными требованиями предоставлена для того, чтобы указанные лица могли реализовать свое право на направление возражений относительно новых требований. Они направляются в арбитражный суд, а срок предъявления возражений составляет 30 дней с даты включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений о получении требований соответствующего кредитора. Суд проверяет обоснованность соответствующих требований кредиторов и доказательства уведомления других кредиторов о предъявлении таких требований. По результатам рассмотрения выносятся определение арбитражного суда о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований кредиторов.

Отсутствие возражений на заявляемые требования в целом ничуть не меняет действий суда. Суд все равно проводит проверку их обоснованности и наличия оснований для включения в реестр требований кредиторов. Однако в этом случае требования могут быть рассмотрены арбитражным судом без привлечения лиц, участвующих в деле о банкротстве. По результатам рассмотрения арбитражный суд выносит определение о включении или об отказе во включении требований кредиторов в реестр требований кредиторов. В обоих случаях срок для рассмотрения судом требований составляет 30 дней.

Если вы выступаете в качестве кредитора по делу о банкротстве застройщика, то вам следует обратить внимание на то, что определение о включении или об отказе во включении требований кредиторов в реестр требований кредиторов может быть обжаловано в течение 10 рабочих дней с даты его вынесения в полном объеме.

Конкурсное производство — процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Конкурсное производство вводится по решению арбитражного суда на срок до шести месяцев¹, но может быть продлено. Стадия конкурсного производства имеет очень важное значение в деле о банкротстве в целом, так как именно на этом этапе фактически удовлетворяются требования кредиторов, включенные в реестр.

Следует обратить внимание на то, что, помимо прочего, все требования кредиторов по денежным обязательствам, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей и требований о признании права собственности, могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства. По этому поводу дал разъяснения Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в постановлении от 22 июня 2012 г. № 35:

«С даты введения наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления и конкурсного производства требования кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей, могут быть предъявлены только в рамках дела о банкротстве в порядке статей 71 или 100 Закона. В связи с этим все исковые заявления о взыскании с должника долга по денежным обязательствам и обязательным платежам, за исключением текущих платежей и неразрывно связанных с личностью кредитора обязательств должника-гражданина, поданные в день введения наблюдения или позднее во время любой процедуры банкротства, подлежат оставлению без рассмотрения на основании п. 4 ч. 1 ст. 148 АПК РФ. Однако рассмотрение таких исковых заявлений и принятие по ним решения по существу само по себе не препятствует в дальнейшем включению соответствующего требования в реестр» (п. 27).

В ходе конкурсного производства подлежат предъявлению требования кредиторов по неденежным обязательствам имущественного характера (о передаче имущества в собственность, выполнении работ и оказании услуг), также возникшие до возбуждения этого дела, которые рассматриваются по правилам ст. 100 Закона о банкротстве. При этом для целей определения количества голосов на общем собрании кредиторов и размера удовлетворения таких требований они подлежат при их рассмотрении денежной оценке, сумма которой указывается в реестре².

На стадии конкурсного производства определяется конкурсная масса. Она включает все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производ-

¹ Пункт 2 ст. 124 Закона о банкротстве.

² Пункт 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 июня 2012 г. № 35.

ства. Из конкурсной массы исключаются имущество, изъятое из оборота, имущественные права, связанные с личностью должника, в том числе права, основанные на имеющейся лицензии на осуществление отдельных видов деятельности. Имущество, являющееся предметом залога, учитывается отдельно и подлежит обязательной оценке.

В итоге требования кредиторов погашаются за счет сформированной конкурсной массы. Следует сделать оговорку о том, что требования погашаются не за счет непосредственно имущества, а за счет денежных средств, вырученных от продажи этого имущества на торгах. Денежные средства, вырученные от продажи, поступают на расчетный счет должника, который может быть только один (остальные подлежат закрытию). Требования кредиторов удовлетворяются в строго определенной очереди, причем переход к удовлетворению требований кредиторов следующей очереди производится только после полного удовлетворения требований кредиторов предыдущей очереди. Расчеты с кредиторами каждой очереди производятся в соответствии с реестром требований кредиторов, который открыт только в течение двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (о степени важности соблюдения данного срока см. п. 3.6 «Очередность удовлетворения требований зарегистрированных кредиторов»).

Кратко охарактеризовав основные процедуры банкротства и рассмотрев общий порядок заявления требований кредиторов, резюмируем следующее. Для того чтобы кредитору предъявить свои требования к должнику в рамках дела о банкротстве, необходимо:

- 1) оформить письменное заявление с требованиями кредитора;
- 2) приложить к заявлению судебный акт и иные документы (договор долевого участия, предварительный договор, доказательства оплаты и т.п.), подтверждающие основания возникновения требований;
- 3) направить копию заявления должнику, арбитражному управляющему, другим заинтересованным лицам и представить доказательства направления в суд;
- 4) с соблюдением установленных сроков подать заявление в арбитражный суд, в котором рассматривается дело о банкротстве должника.

3.5. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ РЕЕСТРА ТРЕБОВАНИЙ КРЕДИТОРОВ В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

Для того чтобы требования кредитора были в итоге удовлетворены должником, необходимо добиться их включения в реестр требований кредиторов, который по сути представляет собой некую очередь из всех тех лиц, права которых нарушены действиями должника.

В общих положениях Закона о банкротстве прописаны правила формирования и ведения такого реестра. Также существует специальное постановление Правительства РФ от 9 июля 2004 г. № 345 «Об утверждении Общих правил ведения арбитражным управляющим реестра требований

кредиторов». Однако дела о банкротстве застройщиков несколько отличаются в этой части.

В силу п. 1 ст. 201.4 Закона о банкротстве с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика участниками строительства могут быть предъявлены денежные требования и (или) требования о передаче жилых помещений.

В нашей ситуации реестр требований кредиторов включает еще один так называемый подреестр. Это вызвано тем, что законодатель предоставил обманутым дольщикам возможность выбрать, что потребовать от должника в качестве восстановления их прав — квартиру или денежные средства. Возможность добиться получения жилого помещения и обусловила появление реестра требований о передаче жилых помещений в качестве составной части общего реестра третьей очереди. Особенности формирования и ведения такого реестра указаны в ст. 201.7 Закона о банкротстве и в Федеральном стандарте профессиональной деятельности арбитражных управляющих «Правила ведения Реестра требований о передаче жилых помещений» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 февраля 2012 г. № 72).

В реестр требований о передаче жилых помещений включаются следующие сведения:

- 1) сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях;

- 2) размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в рублях (в том числе стоимость непереданного имущества, указанная в таком договоре);

- 3) сведения о жилом помещении (в том числе о его площади), являющемся предметом договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором.

Реестр требований о передаче жилых помещений ведется в отношении каждого объекта строительства. Он оформляется и на бумажном, и на электронном носителе, которые должны храниться раздельно, дабы исключить их одновременную утрату.

Если реестр является своеобразной очередью кредиторов, то логично, что удовлетворение требований кредиторов не происходит хаотично, оно должно подчиняться определенным правилам. В ст. 201.9 Закона о банкротстве установлены такие правила, применяемые конкретно в делах о банкротстве застройщиков. В соответствии с ними:

- в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, компенсации сверх возмещения вреда, компенсации морального вреда;

- во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому до-

говору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

— в третью очередь производятся расчеты по денежным требованиям граждан — участников строительства;

— в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

Вам как гражданам — участникам строительства важно обратить внимание на то, что ваши денежные требования в случае расчетов с кредиторами будут удовлетворены в третью очередь, а не в общей массе всех кредиторов. Таким образом, закон призван максимально гарантировать защиту прав дольщиков путем выделения их в особую, приоритетную категорию кредиторов.

3.6. ОЧЕРЕДНОСТЬ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ЗАРЕЕСТРОВЫХ КРЕДИТОРОВ

С дольщиками, которые успели заявить свои требования в ходе той или иной процедуры в установленные законом сроки, ситуация понятна. Однако процедуры банкротства не могут проводиться вечно. По общим правилам в ст. 142 Закона о банкротстве указано о том, что реестр требований кредиторов закрывается через два месяца с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Это значит, что после истечения такого срока заявленные кредитором требования в реестр включению не подлежат.

Как показывает практика, существует немало граждан, которые, по каким-либо причинам пропустив срок, отведенный законом, остаются за реестром. Между тем это не означает, что закон «отбрасывает» такие требования и не предусматривает мероприятий по их удовлетворению. Оставление требований дольщиков за реестром предполагает признание того, что они подлежат удовлетворению, но только после того, как будут удовлетворены требования всех кредиторов, включенные в реестр требований кредиторов, в том числе четвертой очереди. Таких кредиторов может быть 100, а может быть 5 тыс., имущества у должника может быть достаточно, а может и вовсе не быть. В связи с этим шансы дольщиков, которые оказались за реестром, на получение по итогам процедуры какого-либо возмещения своих убытков стремятся к нулю.

Однако автор полагает, что ситуацию с пропуском срока для включения в реестр в некоторых случаях можно разрешить в пользу дольщика, построив грамотную правовую позицию и обосновав ее в суде. Более подробно такие случаи будут рассмотрены в следующей гл. 4 «Требования участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика».

3.7. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ КРЕДИТОРОВ ДОЛЖНИКА, ЕГО КОМПЕТЕНЦИЯ

Отдельного внимания в рамках исследования дела о банкротстве застройщика заслуживает собрание кредиторов должника. Как указывалось

ранее, обманутые дольщики — это специфическая категория участников дела о банкротстве застройщика. Особенность их правового положения, помимо прочего, заключается в том, что они имеют право участвовать и в собрании кредиторов по общим правилам Закона о банкротстве, и в специально предусмотренном собрании участников строительства, речь о котором пойдет в п. 3.8 настоящей главы. По закону оба вида собраний проводятся по одинаковым правилам, установленным в ст. 12–15 Закона о банкротстве.

В отношении собрания кредиторов законом установлен следующий порядок. Проводит собрание кредиторов арбитражный управляющий. Инициировать его проведение, кроме арбитражного управляющего, могут также комитет кредиторов, конкурсные кредиторы и (или) уполномоченные органы, права требования которых составляют не менее чем 10% от общей суммы требований кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, включенных в реестр требований кредиторов, группа численностью $\frac{1}{3}$ от общего количества конкурсных кредиторов и уполномоченных органов.

В рамках собрания кредиторов могут быть, например, разрешены следующие вопросы:

- введение финансового оздоровления, внешнего управления и изменение срока их проведения, обращение с соответствующим ходатайством в арбитражный суд;

- утверждение и изменение плана внешнего управления;

- утверждение плана финансового оздоровления и графика погашения задолженности;

- утверждение дополнительных требований к кандидатурам административного управляющего, внешнего управляющего, конкурсного управляющего;

- выбор арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий;

- установление размера и порядка выплаты дополнительного вознаграждения арбитражному управляющему;

- увеличение размера фиксированной суммы вознаграждения арбитражного управляющего;

- выбор реестродержателя из числа аккредитованных саморегулируемой организацией арбитражных управляющих реестродержателей;

- заключение мирового соглашения;

- обращение в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства;

- образование комитета кредиторов, определение его количественного состава, избрание членов комитета кредиторов и досрочное прекращение полномочий комитета кредиторов;

- отнесение к компетенции комитета кредиторов вопросов, решения по которым принимаются собранием кредиторов или комитетом кредиторов, за исключением вопросов, которые относятся к исключительной компетенции собрания кредиторов;

- избрание представителя собрания кредиторов.

Вопросы из вышеприведенного перечня подлежат включению в повестку собрания кредиторов при выражении инициативы его проведения. Обращаем внимание на то, что круг вопросов, определенный комитетом кредиторов или конкурсными кредиторами и уполномоченными органами, арбитражный управляющий не может изменить. Важно также отметить, что если арбитражный управляющий не является инициатором проведения собрания, то он обязан провести его в течение трех недель со дня получения информации о выражении инициативы.

Как же определяется число голосов участников собрания кредиторов?

Число голосов определяется пропорционально размеру требований к общей сумме требований по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, включенных в реестр требований кредиторов на дату проведения собрания кредиторов.

В отношении голосов участников строительства с денежными требованиями никаких особенностей нет, за исключением учета при голосовании размера убытков, рассчитанного в соответствии с п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве. В отношении же дольщиков, включенных в реестр с требованиями о передаче жилых помещений, число голосов определяется исходя из суммы, уплаченной участником строительства застройщику по договору, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также из размера убытков в виде реального ущерба, рассчитанного также в соответствии с п. 2 ст. 201.5 указанного Закона.

Основные правила проведения собрания кредиторов:

1) о проведении собрания лица, имеющие право на участие в нем, уведомляются по почте не позднее чем за 14 дней до даты проведения собрания кредиторов или иным способом не менее чем за пять дней до даты проведения собрания кредиторов. Если число кредиторов превышает 500 человек, то информация о проведении собрания кредиторов может быть доведена до их сведения путем опубликования в газете «Коммерсантъ»;

2) полученное уведомление должно содержать:

- наименование, место нахождения должника и его адрес;
- дату, время и место проведения собрания кредиторов;
- повестку собрания кредиторов;

— порядок ознакомления с материалами, подлежащими рассмотрению собранием кредиторов;

— порядок регистрации участников собрания;

3) по общему правилу собрание кредиторов проводится по месту нахождения должника или органов управления должника;

4) собрание кредиторов считается состоявшимся, если число голосов, имеющих у присутствующих лиц, превышает половину общего числа голосов кредиторов, требования которых включены в реестр требований кредиторов на дату проведения собрания;

5) собрание протоколируется. По общим правилам протокол составляется в двух экземплярах, один из которых направляется в арбитражный суд не позднее чем через пять дней с даты проведения собрания кредиторов;

6) к протоколу собрания кредиторов должны быть приложены копии:

- реестра требований кредиторов на дату проведения собрания кредиторов;
 - бюллетеней для голосования;
 - документов, подтверждающих полномочия участников собрания;
 - материалов, представленных участникам собрания для ознакомления и (или) утверждения;
 - документов, являющихся доказательствами, свидетельствующими о надлежащем уведомлении конкурсных кредиторов и уполномоченных органов о дате и месте проведения собрания кредиторов;
 - иных документов по усмотрению арбитражного управляющего или на основании решения собрания кредиторов;
- 7) решения собрания кредиторов могут приниматься двумя способами:
- по общему правилу — большинством голосов от числа присутствующих на собрании кредиторов;
 - в отдельных случаях — большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредиторов.

Существует возможность признания решения недействительным в случае нарушения требований закона к его проведению.

Первое собрание кредиторов назначает и проводит временный управляющий, именно он и уведомляет всех потенциальных участников о дате и месте его проведения. Особенность первого собрания кредиторов заключается в том, что оно должно состояться не позднее чем за 10 дней до даты окончания наблюдения, т.е. проведения судебного заседания по итогам наблюдения.

3.8. СОБРАНИЕ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, ЕГО КОМПЕТЕНЦИЯ

Порядок проведения собрания участников строительства установлен в ст. 201.12 Закона о банкротстве. Оно проводится по общим правилам проведения собрания кредиторов, но с некоторыми особенностями, обусловленными спецификой данной категории дел:

- участники строительства обладают на собрании участников строительства числом голосов, пропорциональным размеру их денежных требований и (или) требований о передаче жилых помещений по отношению к общей сумме денежных требований и требований о передаче жилых помещений, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений на дату проведения собрания участников строительства;
- наряду с участниками строительства, имеющими право голоса, в собрании участников строительства могут участвовать другие конкурсные кредиторы, требования которых включены в реестр, но без права голосования;
- решения собрания участников строительства по вопросам, отнесенным к его компетенции Законом о банкротстве, принимаются $\frac{3}{4}$ голосов участников строительства, имеющих право голоса на этом собрании.

Анализ ст. 201.10 и 201.11 Закона о банкротстве позволяет выделить следующие вопросы, входящие в компетенцию собрания участников строительства:

- рассмотрение вопроса об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу;

- рассмотрение вопроса о создании ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива;

- рассмотрение вопроса об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений в этом многоквартирном доме.

Исходя из вышеизложенной компетенции можно сделать вывод, что судьба многоквартирного дома на любом этапе строительства при введении процедуры банкротства фактически передается в руки обманутых дольщиков. Это еще раз указывает на приоритетность положения дольщиков в банкротном деле. Однако для реализации дольщиками предоставленных прав в отношении дома есть ряд существенных условий, о чем будет указано далее.

3.9. ОСОБЕННОСТИ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК ЗАСТРОЙЩИКА

Проведение процедуры банкротства было бы лишено смысла, если бы должник имел возможность уйти от исполнения обязательств перед кредиторами за счет совершения до банкротства сделок, направленных на вывод особо ценного имущества, и их нельзя было отменить. По этой причине в рамках банкротства любого субъекта предусмотрена возможность оспаривания совершенных им сделок. При этом признаны недействительными могут быть и те сделки, в которых непосредственно должник участия не принимал, однако они совершались за его счет. К таким случаям следует отнести:

- зачет кредитором встречного однородного требования;
- списание банком денежных средств в счет погашения задолженности в порядке, не требующем подтверждения;
- перечисление взыскателю в исполнительном производстве денежных средств, вырученных от реализации имущества должника или списанных со счета должника;
- оставление за собой взыскателем в исполнительном производстве имущества должника или залогодержателем предмета залога¹.

Оспаривание сделки производится в судебном порядке, однако информация о наличии в производстве суда заявления об оспаривании

¹ Данное разъяснение содержится в постановлении Пленума ВАС РФ от 23 декабря 2010 г. № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона “О несостоятельности (банкротстве)”».

сделки должника должна быть общедоступной. В связи с этим арбитражный управляющий обязан разместить в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве соответствующую информацию в строго отведенные Законом о банкротстве сроки: в случае личной подачи заявления — не позднее следующего рабочего дня, в случае обращения другого лица с заявлением — в течение 3 рабочих дней с момента, когда арбитражный управляющий узнал о такой подаче. Сведения о решении суда в отношении поданного заявления размещаются в аналогичном порядке.

Процедура оспаривания сделок должника по общему правилу проходит с участием арбитражного управляющего. Обращение с заявлением в суд может быть как его личной инициативой либо обязанностью, установленной решением собрания кредиторов, которое он обязан исполнить в оговоренный собранием срок. Если обращения в суд в условленные сроки не последовало, уполномоченный представитель собрания кредиторов вправе самостоятельно подать заявление об оспаривании сделки должника. Помимо арбитражного управляющего и уполномоченных представителей собрания кредиторов, с соответствующим заявлением в суд вправе обратиться конкурсный кредитор или уполномоченный орган. При этом размер их требований, включенный в реестр, должен составлять более 10% общего размера задолженности.

Закон о банкротстве подразделяет сделки, которые могут быть признаны недействительными, на 2 группы: подозрительные сделки и сделки с предпочтением.

Подозрительными называют сделки, при которых должник реализует имущество по заведомо заниженной цене, тем самым значительно снижает конкурсную массу и эффективность удовлетворения требований кредиторов. Такие сделки являются нетипичными для рынка, поскольку при аналогичных обстоятельствах совершаются другими субъектами на иных условиях. Они могут быть признаны недействительными, если совершены в течение 1 года до принятия заявления о признании должника банкротом или после его принятия.

Также к категории подозрительных относят сделки, наносящие вред имущественным правам кредиторов, о котором известно второй стороне сделки. Цель причинения вреда очевидна, если в результате совершения сделки должник стал обладать признаками неплатежеспособности либо если сделка совершена на безвозмездной основе. Еще условия для признания сделки подозрительной по данному основанию:

- стоимость переданного имущества составляет минимум 20% от балансовой стоимости активов должника;
- должник изменил свое место нахождения без уведомления кредиторов непосредственно перед совершением сделки или после ее совершения, либо скрыл свое имущество, либо уничтожил или искажил обязательные для ведения документы;
- после передачи имущества должник продолжал осуществлять пользование/владение данным имуществом либо давать указания его собственнику об определении судьбы данного имущества.

Вышеназванные сделки могут быть оспорены, если они совершены в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления.

Что касается сделок с предпочтением, то они представляют собой сделки, в результате совершения которых очевидно оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами в отношении удовлетворения его требований. Такие сделки можно оспорить, если они совершены в течение 1 месяца до принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом либо после его принятия. Если такая сделка привела к изменению очередности удовлетворения требований кредиторов либо к удовлетворению требований, срок исполнения которых к моменту совершения сделки не наступил, и была совершена в течение 6 месяцев до принятия судом заявления о признании должника банкротом, то в отношении ее также можно подать заявление о признании недействительной. Такой же срок давности для оспаривания применяется и в отношении сделок с предпочтением, если установлено, что лицу, в отношении которого совершена такая сделка, было известно о признаке неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

Суд, рассмотрев заявление, может вынести либо решение об отказе в признании сделки недействительной, либо удовлетворить его. Отказ суда возможен в 2 случаях:

А) если стоимость имущества, приобретенного должником в результате оспариваемой сделки, превышает стоимость того, что может быть возвращено в конкурсную массу в результате оспаривания сделки;

Б) если приобретатель по недействительной сделке вернул все исполненное в конкурсную массу.

Удовлетворение заявления об оспаривании сделки влечет возврат всего переданного по сделке в конкурсную массу.

Применительно к банкротству застройщика, безусловно, имеются некоторые особенности в признании сделок недействительными. Нужно отметить, что поправки, уточняющие порядок оспаривания сделок должника-застройщика, внесены в Закон о банкротстве сравнительно недавно — в 2015 г., в связи с чем в Законе появилась ст. 201.8-1.

По общему правилу, установленному п. 2 ст. 61.4 Закона о банкротстве, не могут быть оспорены в качестве подозрительных сделки должника, совершаемые в обычной хозяйственной деятельности, если цена предмета сделки не превышает 1% стоимости активов должника. Так, для застройщика сделками, совершаемыми в обычной хозяйственной деятельности, считаются сделки в целях финансирования строительства объекта и направленных на исполнение обязательств застройщика по указанным сделкам.

Они могут быть оспорены при наличии следующих обстоятельств:

1) нецелевое использование застройщиком денежных средств, уплаченных участниками долевого строительства по договору;

2) если цена сделки и (или) иные ее условия на момент заключения существенно в худшую для застройщика сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совер-

шаются аналогичные сделки, и на ее заключение не получено согласие арбитражного управляющего;

3) если использование денежных средств, полученных по сделке для финансирования строительства объекта незавершенного строительства, осуществлялось не через специальный банковский счет.

Эти обстоятельства служат основанием для обращения в арбитражный суд с заявлением о признании сделок недействительными в общем порядке, описанном в начале данного параграфа.

3.10. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ МИРОВОГО СОГЛАШЕНИЯ В РАМКАХ ДЕЛА О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

Одним из важных вопросов, который может быть рассмотрен на собрании кредиторов и положительным разрешением которого может прекратиться производство по делу о банкротстве, является вопрос заключения мирового соглашения.

Дела о банкротстве застройщиков, как правило, очень сложны и запутанны. Большое количество кредиторов, отсутствие у застройщика средств для погашения всех требований, наличие обособленных споров и конфликта интересов между лицами, участвующими в деле, — все это приводит к затягиванию процесса. Одни дела длятся два-три года, а другие порой десятилетия. Колоссальные денежные затраты на ведение судебного разбирательства, постоянные нервные переживания и потрясения граждан нередко могут привести к решению, что неплохо было бы разойтись мирно. Но для этого обе стороны должны быть готовы поступиться в какой-то части своими правами в пользу скорейшего разрешения конфликта. К такому шагу, как правило, бывают готовы далеко не все. Большое количество участников дел о банкротстве может затруднить применение данного способа разрешения дела, так как привести мнения даже десятка людей к единому знаменателю бывает крайне затруднительно.

Статистика рассмотрения арбитражными судами Российской Федерации споров о банкротстве за 2010–2015 гг. приводит следующие цифры:

- в 2010 г. из 33 270 принятых к производству заявлений о признании должников банкротами мировые соглашения заключены лишь по 255;
- в 2011 г. к производству было принято 27 422 заявления, а завершено мировым соглашением 376 споров;
- в 2012 г. из 33 226 заявлений мировым соглашением сторон окончено 563 спора;
- в 2013 г. число мировых соглашений по делам о банкротстве из 27 531 заявления составило 585;
- в 2014 г. число мировых соглашений достигло отметки 598, при этом к производству было принято 41 995 заявлений;
- в 2015 г. арбитражными судами принято к производству 41 040 заявлений о признании должника банкротом, из которых по 651 заключено мировое соглашение.

Если представить эти данные в процентном соотношении, то становится очевидно, что наметившаяся вначале положительная динамика

в кризисные периоды не наблюдается: 2010 г. — 0,76%; 2011 г. — 1,37%; 2012 г. — 1,69%; 2013 г. — 2,12%; 2014 г. — 1,4%; 2015 г. — 1,6%. Стоит признать, что указанный процент ничтожно мал по сравнению с общим количеством завершенных дел.

Общий порядок заключения мирового соглашения в делах о банкротстве установлен в гл. VIII Закона о банкротстве. Заключение мирового соглашения в рамках дела о банкротстве застройщика подчинено общим правилам с учетом одной особенности, указанной далее. Попробуем максимально понятно описать порядок его заключения.

Мировое соглашение может быть заключено на любой стадии рассмотрения дела арбитражным судом. Решение о заключении соглашения принимается собранием кредиторов при наличии двух условий:

- 1) за него отдано большинство голосов от общего числа голосов;
- 2) за него проголосовали все кредиторы по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника.

Между тем решение собрания кредиторов о заключении мирового соглашения по делу о банкротстве застройщика принимается большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов в соответствии с реестром требований кредиторов и считается принятым при условии, если за него проголосовали все кредиторы по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, а также отдано не менее чем $\frac{3}{4}$ голосов участников строительства.

Со стороны должника решение о заключении мирового соглашения принимается должником-гражданином или руководителем должника — юридического лица, исполняющим обязанности руководителя должника, внешним управляющим или конкурсным управляющим.

Мировое соглашение заключается в письменной форме с проставлением подписей всех сторон. Также в мировом соглашении допускается участие третьих лиц, если их участие не нарушает права и законные интересы кредиторов, требования которых включены в реестр требований кредиторов, а также кредиторов, требования которых возникли после даты принятия заявления о признании должника банкротом и срок исполнения требований которых наступил до даты заключения мирового соглашения.

Мировое соглашение утверждается арбитражным судом посредством вынесения определения. В связи с этим должник, внешний управляющий или конкурсный управляющий не ранее чем через пять дней и не позднее чем через 10 дней с даты заключения мирового соглашения должен представить в арбитражный суд заявление об утверждении мирового соглашения.

Заявление в арбитражный суд об утверждении мирового соглашения подается в письменной форме. К нему должны быть приложены:

- текст мирового соглашения;
- протокол собрания кредиторов, принявшего решение о заключении мирового соглашения;
- список всех известных конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, не заявивших своих требований к должнику, с указанием их адресов и сумм задолженности;

- реестр требований кредиторов;
- документы, подтверждающие погашение задолженности по требованиям кредиторов первой и второй очереди;
- решение органов управления должника — юридического лица в случае, если необходимость такого решения предусмотрена законом;
- возражения в письменной форме конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, которые голосовали против заключения мирового соглашения или не принимали участия в голосовании по вопросу о заключении мирового соглашения, при наличии таких возражений;
- иные необходимые документы.

Обращаем внимание, что мировое соглашение может быть утверждено арбитражным судом только после погашения задолженности по требованиям кредиторов первой и второй очереди. В связи с этим данный вопрос должен быть разрешен до момента рассмотрения судом заявления об утверждении соглашения.

Основаниями для отказа арбитражного суда в утверждении мирового соглашения могут являться:

- нарушение установленного законом порядка заключения мирового соглашения;
- несоблюдение формы мирового соглашения;
- нарушение прав третьих лиц;
- противоречие условий мирового соглашения законодательству Российской Федерации;
- наличие предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации оснований ничтожности сделок.

Об отказе в утверждении мирового соглашения арбитражный суд выносит определение, которое может быть обжаловано.

Следует отметить, что возможность заключения мирового соглашения на любой стадии рассмотрения дела обуславливает определенные особенности его оформления в зависимости от банкротной процедуры. Возможность отказа суда в утверждении мирового соглашения влечет ряд последствий, связанных с таким отказом. Рассмотрение подобных случаев требует основательной юридической подготовки и может быть осуществлено только специалистами в области банкротства застройщика. Однако все это частные случаи, а наша задача дать общее представление о ситуации банкротства застройщика и показать обманутым дольщикам, что они могут и должны отстаивать свои интересы в подобных спорах любыми законными способами.

ГЛАВА 4

ТРЕБОВАНИЯ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В РАМКАХ ДЕЛА О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

В предыдущих главах было неоднократно сказано о том, какого вида требования к застройщику вправе заявлять участники строительства. Однако этого недостаточно для правильного выбора дольщиком способа защиты своих прав в споре с застройщиком и его оформления. В данной главе мы постараемся максимально подробно объяснить, как правильно заявить о своих требованиях, что требуется для их удовлетворения и какие ситуации могут возникнуть у участников строительства.

4.1. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА К ЗАСТРОЙЩИКУ И ИХ РАССМОТРЕНИЕ СУДОМ

Вам уже известно, что при банкротстве застройщика можно предъявить к застройщику требования как денежные, так и неденежные, т.е. требования о передаче жилого помещения¹. Здесь следует сказать о том, что объем предоставляемой государством защиты не зависит от того, какие требования к застройщику вы предъявили.

Важным условием, неисполнение которого на раннем этапе может перечеркнуть всю дальнейшую работу по восстановлению нарушенных прав, является соблюдение срока заявления требований. По общему правилу заявить свои требования можно:

1) в случае введения в отношении должника процедуры наблюдения — в течение 30 дней с даты публикации сообщения. В п. 3.4 «Общий порядок предъявления и установления требований к застройщику участниками строительства и прочими кредиторами» было указано, что информация о введении наблюдения публикуется в официальном печатном издании, которым на сегодняшний день является газета «Коммерсантъ». Обращаем внимание, что срок подачи заявления на данной стадии ограничен 30 днями. Отсчет начинается с даты публикации сообщения о введении наблюдения либо для участников строительства со дня публикации сообщения о применении в отношении должника правил о банкротстве застройщика;

2) в случае признания должника-застройщика банкротом и введения конкурсного производства — в течение двух месяцев с даты публикации

¹ Пункт 1 ст. 201.4 Закона о банкротстве.

сообщения. Требования по денежным платежам могут быть предъявлены только с момента публикации сообщения о введении конкурсного производства. С этого времени открывается реестр требований кредиторов. Однако срок его действия ограничен двумя месяцами¹. Следовательно, его пропуск в случае признания обоснованными требований влечет оставление заявленных требований за реестром, что ставит под сомнение реальность их удовлетворения.

Выделяя дольщиков в приоритетную категорию кредиторов, законодатель предоставил дополнительную возможность гражданам отстоять свои права в случае пропуска срока. Дело в том, что в законе содержится указание на обязанность временного управляющего, конкурсного управляющего в течение пяти дней с даты их утверждения уведомить всех известных им участников строительства о введении наблюдения или об открытии конкурсного производства². Кроме того, они должны сообщить о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, а также о возможности расторжения договора с застройщиком.

Что из этого следует? Фактически участники строительства могут не следить за публикациями в официальных изданиях и вынесением судом определений о введении наблюдения или конкурсного производства, а просто уповать на добросовестность назначенного арбитражного управляющего. Причем неполучение такого уведомления будет веским основанием в пользу должника при рассмотрении в суде вопроса о пропуске двухмесячного срока. Судебная практика показывает, что суды идут навстречу участникам строительства, включая их требования в реестр требований кредиторов даже после истечения двухмесячного срока, если гражданин не получал уведомления от временного (конкурсного) управляющего³.

Однако мы не рекомендуем возлагать надежды на третьих лиц и поступать таким образом. В целях исключения затягивания дела на ранней стадии лучше самостоятельно отслеживать состояние застройщика, движение банкротного дела, быть в курсе текущей стадии банкротства. А какие необходимо предпринять действия, вы уже знаете.

Мы привели общие положения о порядке заявления требований, а теперь рассмотрим каждое из них в отдельности.

4.2. ТРЕБОВАНИЕ О ВКЛЮЧЕНИИ В РЕЕСТР ТРЕБОВАНИЙ О ПЕРЕДАЧЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Требованию о передаче жилого помещения закон дает следующее определение: это требование участника строительства о передаче ему на

¹ Статья 142 Закона о банкротстве.

² Пункт 2 ст. 201.4 Закона о банкротстве.

³ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 марта 2014 г. № 15943/11; определение Арбитражного суда г. Москвы от 11 февраля 2015 г. по делу № А40-27589/08.

основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме или жилого помещения (части жилого дома) в жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков, которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию¹.

Итак, вы можете заявить требование о передаче жилого помещения, если:

1) у вас заключен договор с застройщиком, по которому застройщик обязуется передать вам в собственность жилое помещение;

2) это жилое помещение находится в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки;

3) вами произведена полная либо частичная оплата по договору;

4) в момент, когда вы производили оплату по договору, дом не был введен в эксплуатацию.

Суды также обращают внимание, на какой стадии строительства находится объект. Если строительные работы не начинались, разрешение на строительство объекта недвижимости не выдавалось, суды отказывают во включении в реестр требований о передаче жилых помещений, поскольку такое требование может быть заявлено только в отношении реально существующего объекта недвижимости². В связи с этим необходимо выделить пятое условие:

5) строительство объекта начато.

Требование о передаче жилого помещения подается по правилам ст. 71 и 100 Закона о банкротстве. Их анализ был проведен в предыдущих главах книги, сейчас укажем лишь на некоторые особенности.

Как вы помните, арбитражный суд проводит оценку заявляемых требований на предмет обоснованности. Требование о передаче жилого помещения может быть заявлено только при условии участия гражданина в финансировании строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки. Следовательно, чтобы доказать обоснованность своих требований, вам необходимо представить в суд доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

После рассмотрения вашего заявления суд вынесет определение о включении требований в реестр требований о передаче жилых помещений (является частью реестра требований кредиторов) либо об отказе в таком включении. Независимо от результата такое определение суда может быть обжаловано лицами, участвующими в деле³.

Полагаем, не будет лишним еще раз напомнить о крайней важности срока предъявления требований. Риск попадания за реестр, последующие затяжные судебные разбирательства, трата средств и здоровья на отстаива-

¹ Подпункт 3 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве.

² Постановление ФАС Московского округа от 9 апреля 2012 г. по делу № А40-91655/10-88-351.

³ Статья 201.6 Закона о банкротстве.

ние своей правоты — всего этого можно избежать, если учесть все данные нами советы и следить за развитием процедуры банкротства.

Говоря о приоритетном положении участников строительства в рамках дела о банкротстве, мы упоминали о возможности установления убытков. Такая возможность есть у участников строительства, как заявивших денежные требования, так и тех, кто заявил требования о передаче жилых помещений.

Уверены, вам будет интересно узнать, почему в законодательстве появилась такая возможность, а может быть, вы сами попали в подобную ситуацию и не знаете, как из нее выбраться.

До 2013 г. размер убытков при определении стоимости жилого помещения не учитывался вовсе. Дела о банкротстве порой затягиваются на десятилетия, а цены на рынке недвижимости растут с каждым днем. Представьте, что, заключив договор с застройщиком в 90-х гг. прошлого века, участник строительства внес свои денежные средства в размере 6 тыс. руб. — реальная стоимость однокомнатной квартиры в 1991 г. по материалам одного банкротного дела¹. Застройщик обанкротился, квартира соответственно получена не была. Определение стоимости жилого помещения, произведенное сегодня, естественно, выдает цифру в миллионах. По закону суд должен определить не стоимость жилого помещения, а сумму, уплаченную участником строительства, и внести эти сведения в реестр требований о передаче жилых помещений. До 2013 г. эта сумма равнялась бы 6 тыс. руб., и на собрании кредиторов данный гражданин обладал бы мизерным количеством голосов по сравнению с теми, кто заключил договор с застройщиком позднее. Налицо вопиющая несправедливость. В связи с этим в законодательстве и появилось положение, согласно которому на сегодняшний день при участии в собрании кредиторов для дольщиков учитывается не только реальная сумма, уплаченная застройщику, но и убытки в виде реального ущерба. Они высчитываются по следующей формуле:

СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ (на момент расторжения договора)	—	УПЛАЧЕННАЯ СУММА (на момент заключения договора)	=	УБЫТКИ
--	---	---	---	---------------

Следует обратить внимание на то, что размер убытков должен быть установлен арбитражным управляющим, т.е. привлечение оценщика для определения рыночной стоимости жилого помещения должен инициировать арбитражный управляющий. Суды, к сожалению, не принимают в качестве доказательства отчеты оценщика, который был привлечен самим участником строительства². Поскольку убытки выражаются в денеж-

¹ Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 февраля 2012 г. по делу № А57-6776/2006.

² Постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 2 августа 2012 г. № 09АП-19346/2012 г. по делу № А40-15802/07-86-68Б, ФАС Западно-Сибирского

ном эквиваленте, то их учет производится путем включения размера убытков в реестр денежных требований.

При заявлении требований о передаче жилого помещения расторгать договор с застройщиком не требуется. Однако что если такое расторжение произошло ранее? Не расценит ли суд этот факт как отсутствие у участника строительства оснований для заявления требования о передаче жилого помещения?

На самом деле расторжение договора не может стать основанием для отказа во включении в реестр требований о передаче жилых помещений. Такой подход основывается на тех принципах, которые заложены в основу норм о банкротстве застройщиков. Включение требований участников строительства в тот или иной реестр требований представляет собой один способ защиты их прав, ведь даже реестр кредиторов один (реестр требований о передаче жилых помещений является частью реестра требований кредиторов). А в какой форме эта защита будет воплощена в жизнь, зависит от воли участника строительства, так как он может предъявить как денежные, так и неденежные требования к застройщику¹.

Однако следует иметь в виду, что у судов пока не сложилось единого мнения по данному вопросу, поэтому при возникновении такой ситуации лучше обратиться к специалисту в области банкротства застройщика. Правовые нормы, которые бы содержали прямое указание на то, как следует действовать в данной ситуации, отсутствуют. В связи с этим исход дела зависит от грамотного объяснения своей позиции путем построения логической цепочки из множества норм действующего законодательства, а решение таких задач лучше предоставить профессионалу.

Итак, обобщим вышесказанное в виде алгоритма действий. Если вы хотите предъявить требование о передаче жилого помещения, то вам следует:

- 1) проверить соблюдение пяти условий, указанных в начале данной главы;
- 2) определить начало течения срока для предъявления требований и помнить о двухмесячном сроке открытия реестра в конкурсном производстве;
- 3) представить заявление и все необходимые документы в арбитражный суд и иным лицам (в соответствии со ст. 71, 100 Закона о банкротстве);
- 4) проследить за действиями арбитражного управляющего по проведению оценки для установления ваших убытков в виде реального ущерба.

округа от 29 августа 2012 г. по делу № А45-9663/2009, Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14 марта 2012 г. № 07АП-2689/2010(40) по делу № А45-9663/2009.

¹ Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 апреля 2013 г. № 13239/12 по делу № А55-16103/2010; Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 августа 2014 г. по делу № А55-19659/2009; Десятого арбитражного апелляционного суда от 3 февраля 2014 г. по делу № А41-7785/09; Арбитражного суда г. Москвы от 4 декабря 2014 г. по делу № А40-27589/08.

4.3. ТРЕБОВАНИЕ О ВКЛЮЧЕНИИ В РЕЕСТР ДЕНЕЖНЫХ ТРЕБОВАНИЙ

Переходим к рассмотрению порядка заявления денежных требований. По закону денежное требование — это 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 договору¹.

Основной вывод, который следует из данных положений: при предъявлении денежных требований договор, заключенный с застройщиком, должен быть либо расторгнут, либо недействителен, либо признан незаключенным, либо должен быть произведен односторонний отказ участника строительства от исполнения договора. Иными словами, он не должен действовать на момент рассмотрения требований. При открытии конкурсного производства участник строительства вправе произвести односторонний отказ от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения. О таком отказе может быть заявлено в рамках дела о банкротстве застройщика в процессе установления размера денежного требования участника строительства². Договор может быть признан недействительным или незаключенным судом в процессе рассмотрения требований.

Такая необходимость вытекает из смысла законодательства о банкротстве. Однако, как показывает практика, суды далеко не всегда обращают внимание на то, расторгнут договор с застройщиком или нет. На сегодняшний день несоблюдение этого условия не влечет за собой отказ в удовлетворении заявленных денежных требований, так как правосудие стремится обеспечить возможность восстановления нарушенного права и возмещения убытков исходя из воли участника строительства.

Требования о включении в реестр денежных требований подаются также в соответствии со ст. 71 и 100 Закона о банкротстве. Существует возможность возвратить не только уплаченные по договору средства, но и по-

¹ Подпункт 4 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве.

² Статья 201.5 Закона о банкротстве.

несенные убытки, которые высчитываются по правилам, установленным в п. 2 ст. 201.5 указанного Закона, по формуле, изложенной в предыдущей главе.

Если вдруг вы заплатили застройщику сумму большую, чем реальная стоимость жилого помещения, определенная на дату заявления требований, то не стоит волноваться. Это никаким образом не повлияет на размер ваших требований. Вы вправе заявить требования в том размере, в котором были внесены денежные средства. Главное — подтвердить факт оплаты.

Еще раз напомним о двухмесячном сроке открытия реестра требований кредиторов. Заявить денежные требования важно в эти временные рамки, иначе они будут включены за реестр и удовлетворены только после произведения расчетов со всеми реестровыми кредиторами.

Итак, чтобы предъявить денежные требования к застройщику, вам необходимо:

1) определить начало течения срока для предъявления требований и помнить о двухмесячном сроке открытия реестра;

2) расторгнуть договор с застройщиком при наличии оснований признать его недействительным либо заявить об одностороннем отказе от исполнения договора;

3) представить заявление и все необходимые документы в арбитражный суд, предварительно направив копии лицам, указанным в ст. 71, 100 Закона о банкротстве;

4) проследить за действиями арбитражного управляющего по проведению оценки для установления ваших убытков в виде реального ущерба.

Иногда складываются такие ситуации, когда удовлетворить требования участников строительства о передаче жилых помещений не представляется возможным. В таком случае требования о передаче жилых помещений изменяются, переходят в денежные требования и соответственно включаются в реестр требований кредиторов в порядке, установленном для включения денежных требований. Но об этом речь пойдет в следующей главе книги.

4.4. ВКЛЮЧЕНИЕ В РЕЕСТР ТРЕБОВАНИЙ КРЕДИТОРОВ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В СЛУЧАЕ НЕВОЗМОЖНОСТИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИЛИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В соответствии с положениями Закона о банкротстве требования о передаче жилого помещения могут быть удовлетворены двумя способами: путем передачи объекта незавершенного строительства или путем передачи жилых помещений в доме, строительство которого завершено. Очевидно, что способ зависит от состояния, в котором на момент банкротства застройщика находится дом. Учитывая это, участники строительства на собрании решают вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении их требований, т.е. это не «автоматическая» процедура.

Арбитражный управляющий должен сообщить участникам строительства (не ранее чем через два и не позднее чем через шесть месяцев после его назначения) о необходимости принятия решения по данному вопросу. В течение двух месяцев со дня уведомления участники строительства имеют право обратиться в суд с соответствующим ходатайством¹.

Не договорившись, участники строительства утрачивают возможность погашения требований о передаче жилых помещений каким-либо способом. Тогда конкурсный управляющий уведомляет их о начале течения месячного срока для предъявления денежного требования при условии одновременного отказа участников строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Таким образом, если требования о передаче жилого помещения не могут быть погашены, то вам необходимо:

- 1) дожидаться уведомления конкурсного управляющего;
- 2) подать заявление в суд с предъявлением денежных требований в течение одного месяца с даты получения уведомления.

В противном случае вы, оставшись в реестре требований о передаче жилых помещений, будете нести риск в виде неполучения денег в процессе расчетов с конкурсными кредиторами либо, пропустив срок, попадете за пределы третьей очереди, предусмотренной для расчетов с гражданами-участниками строительства.

4.5. ВОЗМОЖНОСТЬ ПЕРЕХОДА УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ИЗ ОДНОГО РЕЕСТРА В ДРУГОЙ

Некоторые дополнительные права дольщиков, предоставленные Законом о банкротстве, вытекают из приоритета участников строительства перед остальными кредиторами. В появлении еще одного права у дольщиков определяющую роль сыграли вариативность требований участников строительства и признание судами их приоритетного положения. Дело в том, что, хотя объем правовой защиты по законодательству о банкротстве и не зависит от того, какие требования предъявлены к застройщику, дольщикам фактически предоставлена возможность перехода из реестра денежных требований в реестр требований о передаче жилых помещений и наоборот, т.е. возможность внесения изменений в реестр. Причем эта возможность, как следует из судебной практики, в основном зависит от желания самого гражданина.

Однако предупредим, что однозначной позиции судов по данному вопросу нет, в связи с чем заявление такого требования всегда рискованно для участника строительства.

Некоторые суды ссылаются на то, что возможность изменения денежных требований участников строительства на требования о передаче жилых помещений прямо законом не предусмотрена. Поскольку реестр требований о передаче жилых помещений является частью реестра требований кредиторов, то, включив свои требования в один из них, заявитель

¹ Статья 201.13 Закона о банкротстве.

уже реализовал свою возможность потребовать от застройщика восстановления нарушенных прав¹.

Кроме того, при таком переходе, скорее всего, реестр, в который заявитель хочет перевести свои требования, уже будет закрыт. А это означает, что даже при удовлетворении его желания осуществить переход его требования попадут за реестр, что крайне нежелательно, если он все же хочет добиться восстановления нарушенных прав.

Наряду с названной позицией существует и иная: заявления об исключении из одного реестра удовлетворяются и одновременно признаются обоснованными требования о включении в другой реестр.

По своему содержанию такие решения судов наиболее справедливы по отношению к обманутым дольщикам, и нужно отметить, что в последнее время они выносятся все чаще².

Более сложная ситуация наблюдается у тех дольщиков, чьи требования не были включены в реестр, но были признаны обоснованными и подлежащими удовлетворению за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр.

Возможность вывода дольщика из-за реестра денежных требований с одновременным включением, но уже в реестр о передаче жилых помещений существует не только в теории, но и на практике. Например, такой способ защиты прав дольщиков был реализован при представлении автором интересов участников строительства ЗАО «Энергостройкомплект-М» и ООО «Империя строительства».

Приведу пример относительно «Империи строительства». Решение об отказе в «перевод» требований дольщика из-за реестра денежных требований в реестр требований о передаче жилых помещений принял Арбитражный суд Калининградской области 26 ноября 2015 г. по делу № А21-1828/2009. В апелляционной и кассационной инстанциях с выводами суда первой инстанции не согласились, по делу был принят новый судебный акт об исключении денежных требований из состава требований к должнику и включении в реестр требований о передаче жилых помещений требования заявителя. Правовая позиция вышестоящих судов заключалась в следующем:

— право кредитора на изменение своего требования в деле о банкротстве (денежного требования на требование о передаче жилых помещений) обусловлено субъективным правом лица как участника строительства, уплатившего должнику — застройщику денежную сумму именно в связи

¹ Постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15 декабря 2014 г. № Ф03-5086/2014 по делу № А59-5933/2009; Арбитражного суда Дальневосточного округа от 14 ноября 2014 г. № Ф03-4359/2014 по делу № А59-5933/2009; Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16 августа 2013 г. по делу № А67-4252/2010.

² Постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 февраля 2014 г. по делу № А55-19659/2009; Десятого арбитражного апелляционного суда от 3 февраля 2014 г. по делу № А41-7785/09; ФАС Северо-Кавказского округа от 8 апреля 2013 г. по делу № А32-30801/2011 (оставленное в силе определением Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 июля 2013 г. № ВАС-6334/13); определение Арбитражного суда г. Москвы от 11 февраля 2015 г. по делу № А40-27589/08-74-86«Б».

с заключением договора о долевом участии в строительстве с целью последующего получения жилого помещения;

— расторжение договора между должником и участником строительства по причине неисполнения обществом-застройщиком своих обязательств определяющего значения не имеет, поскольку главной в данном случае является цель обращения участника строительства к застройщику, в условиях, когда в рамках дела о банкротстве застройщика требование денежного характера, ранее установленное и признанное подлежащим удовлетворению после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр, не было исполнено должником;

— требование о преобразовании денежных требований в требования о передаче жилых помещений подлежит удовлетворению в том числе потому, что в рамках соответствующих государственных и муниципальных программ защиты обманутых дольщиков устанавливаются меры по защите прав граждан, пострадавших вследствие неисполнения обязательств застройщиками по критерию наличия требований о передаче жилых помещений по ранее заключенным ДДУ. Таким образом, обращение кредитора может быть признано обоснованным с целью определения его процессуального и иного статуса по отношению к должнику-застройщику, не выполнившему свои обязательства и не предоставившему жилое помещение¹.

В деле о банкротстве застройщика ЗАО «Энергостройкомплект-М» заявитель обратился в суд с денежным требованием, но при этом не уведомлялся о возможности предъявления им как участником строительства в деле о банкротстве застройщика требования о передаче жилого помещения. В данном деле также имело место нарушение принципа конституционного равенства, поскольку требования граждан, подавших заявления в начале 2012 г., не были включены в реестр требований о передаче жилых помещений, тогда как аналогичные требования других лиц, предъявленные позднее (с весны 2013 г.), в реестр включены. Сославшись на недопустимость введения не имеющих объективного и разумного оправдания ограничений в правах лиц, принадлежавших к одной категории, суды указали на возможность перевода зарегистрированных денежных требований заявителя в реестр требований о передаче жилых помещений².

Резюмируем вышеизложенное: изменение одного вида требования на другой для участников строительства возможно, хотя и не гарантировано законом. Перевод денежных требований в реестр требований о передаче жилых помещений осуществляется на основании заявления об исключении требований из реестра денежных требований и одновременном включении в реестр требований о передаче жилых помещений, а обратный — на основании заявления об отказе от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и о включении в реестр денежных требований.

¹ Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 мая 2016 г. по делу № А21-1828/2009 (Оставлено в силе постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11 августа 2016 г. по делу № А21-1828/2009).

² Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25 августа 2015 г. № Ф05-1039/2010 по делу № А40-27589/2008.

ГЛАВА 5

РАССМОТРЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

Ранее все наши рекомендации относились исключительно к участникам строительства. Однако сам характер процедуры банкротства застройщика предполагает наличие разного рода требований в отношении недвижимости не только у участников строительства, но и у иных лиц, которые могут и не являться кредиторами должника. Поскольку недвижимость выступает основным объектом притязаний при банкротстве застройщика, законодателем предусмотрен специальный механизм предъявления и рассмотрения названного рода требований. Разъяснению данного вопроса и посвящена настоящая глава.

5.1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ТРЕБОВАНИЙ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДЕЛА О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

Положения § 7 гл. IX Закона о банкротстве изначально направлены на урегулирование отношений участников строительства с застройщиком, обозначение их приоритетного положения и установление механизмов максимально полной защиты их прав. Однако для лиц, имеющих требования к должнику в отношении недвижимого имущества (как участвующих, так и не участвующих в процедуре банкротства в качестве кредиторов), в ст. 201.8 Закона о банкротстве содержатся отдельные правовые нормы, регулирующие их отношения с застройщиком.

Для лучшего понимания названного рода требований приведем пример. Собственник земельного участка заключил договор аренды с застройщиком, который фактически ввел собственника в заблуждение относительно своей платежеспособности, и через месяц в отношении него была введена процедура наблюдения. Собственник земельного участка намерен обратиться к застройщику, например, с требованием о признании сделки в отношении недвижимого имущества недействительной. Однако, поскольку застройщик находится в процедуре наблюдения, предъявить такое требование возможно только в рамках банкротного дела. Также участники строительства при определенных условиях могут признать право собственности на квартиру либо на долю в незавершенном стро-

ительством объекте только в рамках дела о банкротстве. Для этого и существует ст. 201.8 Закона о банкротстве, разъясняющая порядок предъявления требований к должнику в отношении недвижимого имущества, а также порядок их рассмотрения судом.

Так, в отношении недвижимого имущества могут быть заявлены следующие требования:

1) о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства;

2) об истребовании недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства, из чужого незаконного владения;

3) о признании сделки в отношении недвижимого имущества недействительной или незаключенной, применении последствий недействительности сделки в отношении недвижимого имущества;

4) о передаче недвижимого имущества во исполнение обязательства передать его в собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление или пользование;

5) о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

Вышеуказанные требования кредитор может предъявить в любой момент, начиная с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, но только в рамках дела о банкротстве. Они должны быть рассмотрены судом в течение трех месяцев со дня поступления.

Заявитель обязан направить застройщику или иным лицам, к которым предъявляются требования, копии требований и прилагаемых к ним документов заказным письмом с уведомлением о вручении.

По результатам рассмотрения таких требований арбитражный суд выносит определение либо об удовлетворении требования, либо об отказе. При этом определение с любым результатом может быть обжаловано.

5.2. ТРЕБОВАНИЯ КРЕДИТОРОВ В ОТНОШЕНИИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Как отмечалось, в некоторых случаях граждане, вложившиеся в строительство нежилых помещений, могут предъявить к застройщику требования о передаче объекта недвижимости. Между тем для погашения требования кредитора путем передачи нежилого помещения необходимо, чтобы застройщиком было зарегистрировано право собственности на данный объект. В противном случае кредитор может заявить лишь денежные требования. Это указано в п. 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»: если у продавца отсутствует недвижимое имущество, которое он должен передать в собственность покупателя (например, недвижимое имущество не создано или создано, но передано другому лицу), либо право собственности продавца на это имущество не зарегистри-

ровано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, покупатель вправе потребовать возврата уплаченной продавцу денежной суммы и уплаты процентов на нее (п. 3 и 4 ст. 487 ГК РФ), а также возмещения причиненных ему убытков (в частности, уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого имущества)¹.

Формально лица, имеющие право требования в отношении нежилых помещений, вправе обратиться в суд с таким заявлением, но фактически в подавляющем большинстве случаев в удовлетворении требований инвесторов, заявленных в рамках дел о банкротстве застройщиков, о передаче в собственность нежилых помещений арбитражные суды отказывают исходя из того, что по духу закона подобные требования в рамках этих дел могут быть удовлетворены только в отношении жилых помещений².

Что касается денежных требований, то они также подлежат включению в четвертую очередь и удовлетворяются по правилам ст. 201.5 Закона о банкротстве с учетом п. 3 ст. 12 данного Закона. В последней содержится указание на то, что подлежащие применению за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства неустойки (штрафы, пени), проценты за просрочку платежа, убытки в виде упущенной выгоды, а также иные имущественные и (или) финансовые санкции, в том числе за неисполнение обязанности по уплате обязательных платежей, для целей определения числа голосов на собрании кредиторов не учитываются. Кроме того, неустойка не подпадает под категорию денежных требований, так как все требования, которые считаются денежными, указаны в подп. 4 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, среди них нет оснований, совпадающих с неустойкой. Все это свидетельствует о том, что если договором между кредитором и застройщиком предусмотрена неустойка за неисполнение последним обязательства по передаче нежилого помещения, то она не даст никакого преимущества кредитору в количестве голосов на собрании кредиторов и будет удовлетворена только после погашения требований всех кредиторов всех очередей.

Когда мы рассматривали порядок предъявления требований о передаче жилых помещений, мы упоминали о возможности восстановления пропущенного срока для заявления требований либо его неприменения. Действует ли это в отношении кредиторов с требованиями о передаче нежилого помещения либо денежных средств, вложенных в строительство нежилого объекта? Как следует из позиции Высшего Арбитражного Суда РФ, данная категория кредиторов не является участниками строительства, а, следовательно, механизм дополнительной защиты прав граждан, претендующих на получение жилых помещений, в виде восстановления пропущенного срока предъявления требований к ним неприменим. Это означает, что при пропуске двухмесячного срока, установленного

¹ Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 января 2014 г. № ВАС-15943/11 по делу № А40-27589/2008.

² См.: *Чукреев А.А.* Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 12.

для заявления требований кредиторов в процедуре конкурсного производства, требование такого кредитора попадет за реестр и будет удовлетворено за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов¹.

Таким образом, лица, имеющие требования к застройщику в отношении нежилого недвижимого имущества, положениями о банкротстве застройщика специальным образом не защищены. Их требования рассматриваются в общем порядке с некоторыми особенностями, о которых было сказано выше.

5.3. СПОСОБЫ ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ В БАНКОТНОМ ДЕЛЕ

• При признании права собственности на квартиру граждане могут оказаться в одной из следующих ситуаций: акт приема передачи квартиры подписан, и дом введен в эксплуатацию до введения процедуры банкротства;

• акт приема передачи квартиры подписан до подачи заявления о банкротстве, но дом введен в эксплуатацию после введения процедуры банкротства;

• дом введен в эксплуатацию в процедуре банкротства и за передачу квартир проголосовало $\frac{3}{4}$ всех дольщиков.

В каждом из указанных случаев порядок признания права собственности будет различным, поэтому рассмотрим каждый подробно.

В Законе о банкротстве сказано, что в случае, если застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, арбитражный суд по заявлению участника строительства выносит определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение в порядке, установленном ст. 201.8 настоящего Федерального закона². Из содержания указанной нормы следует, что для признания права собственности на жилое помещение необходимо одновременное соблюдение двух условий:

• наличие разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено;

• подписание застройщиком и участником строительства до дня принятия заявления о признании застройщика банкротом передаточного акта либо иного документа о передаче жилого помещения³.

¹ Определение Верховного Суда РФ от 21 ноября 2014 г. № 309-ЭС14-2155 по делу № А50-10632/2012; постановление ФАС Уральского округа от 17 июля 2014 г. № Ф09-7490/13 по делу № А50-10632/2012.

² Пункт 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве.

³ Постановление Президиума ВАС РФ от 13 мая 2014 г. № 15943/11 по делу № А40-27589/08-74-86.

Порядок признания права собственности на недвижимое имущество в случае, если акт приема-передачи квартиры подписан и дом введен в эксплуатацию до введения процедуры банкротства, определяется ст. 201.8 Закона о банкротстве, отсылка к которой содержится в п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве. Это наиболее благоприятное стечение обстоятельств для дольщика, поскольку алгоритм рассмотрения требований прописан в законодательстве. Так, требование о признании права собственности представляется в арбитражный суд в рамках дела о банкротстве застройщика. Оно должно быть рассмотрено в 3-месячный срок со дня заявления, и соответственно в результате может быть вынесено определение об удовлетворении требования либо об отказе в удовлетворении.

Резюмируем: если участник строительства выступает добросовестной стороной, исполнившей возложенные на нее обязательства (т.е. произведена полная оплата по договору), достаточно самого факта ввода дома в эксплуатацию и фактического владения жилым помещением для признания права собственности за дольщиком¹.

Распространены случаи, когда застройщик передает квартиру участнику строительства для отделочных работ по акту приема-передачи под отделочные работы еще до ввода объекта в эксплуатацию. Порядок признания права собственности в ситуации, когда квартира передана участнику строительства до подачи заявления о банкротстве, а дом введен в эксплуатацию после введения процедуры банкротства, напрямую не урегулирован в Законе о банкротстве. Следовательно, разрешением подобных споров правоприменитель занимается исходя из своего понимания и толкования действующего законодательства. По нашему мнению, буквально толкуя содержащиеся в законе требования, можно сказать, что в данной ситуации они соблюдаются. Обязательным условием, исходя из п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве, является соблюдение временных рамок подписания передаточного акта или иного документа о передаче жилого помещения. Что касается ввода в эксплуатацию, то в норме права не содержится указания на временной промежуток, в который ввод должен быть осуществлен. Следовательно, закономерно считать, что рассматриваемый случай подпадает под действие п. 8 ст. 201.11, если рассматривать акт приема-передачи квартиры для отделочных работ, предусматривающий фактическую передачу помещения во владение участника строительства, в качестве иного документа о передаче жилого помещения.

Однако анализ имеющейся на сегодняшний день судебной практики позволяет заключить, что в целом единообразного подхода к решению подобных вопросов не выработано. Следует отметить, что, с одной стороны, суды, толкуя вышеприведенную норму права, придерживаются аналогичной позиции по поводу времени ввода многоквартирного дома в эксплуатацию — оно не имеет решающего значения². Особую трудность вызы-

¹ Определение Верховного Суда РФ от 7 августа 2015 г. № 307-эс15-5012 по делу № А21-7779/2013; определение Верховного Суда РФ от 11 июня 2015 г. № 306-ЭС14-651(6) по делу № А57-26869/2009.

² Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 апреля 2015 г. № 12АП-3107/2015 по делу № А57-9197/11; постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 11 апреля 2014 г. по делу № А70-9509/2011.

вает вопрос квалификации акта приема-передачи под отделочные работы. Когда предметом спора выступает нежилое помещение, многие судьи указывают на сложившуюся практику непризнания передаточного акта под отделочные работы в качестве акта, свидетельствующего об исполнении обязательства застройщика по договору участия в долевом строительстве¹. Однако применения аналогии по отношению к жилым помещениям нами не выявлено. Позиция, высказываемая судами непосредственно в отношении жилых помещений, не направлена на удовлетворение требований дольщиков. Акт приема-передачи под отделочные работы можно считать промежуточным актом, по которому осуществлена фактическая передача квартиры. Но даже совокупность следующих условий:

- заявитель проживает в квартире и оплачивает коммунальные услуги, что подтверждают квитанции об оплате;
- должник уклоняется от подписания акта приема-передачи квартиры;
- договором предусмотрено, что дольщик своими силами и средствами, за свой счет производит отделочные работы в передаваемой квартире,
- не является основанием для признания права собственности на конкретное жилое помещение за полностью исполнившим обязательства дольщиком².

Необходимо отметить, что положительная практика по данному вопросу все же существует, хоть и немногочисленная. Например, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа оставил в силе решения нижестоящих судов о признании за истцом права собственности на квартиру, которая была передана дольщику по акту приема-передачи для отделочных работ, мотивируя решение тем, что истец полностью исполнил обязательства по оплате, квартира имеет идентификационные характеристики, заявитель с момента передачи проживает в ней и несет расходы на ее содержание. Таким образом, право собственности на спорную квартиру признано правомерно, объект недвижимости фактически создан, введен в эксплуатацию, право собственности возникает с момента его государственной регистрации, а невозможность оформить его должным образом в связи с банкротством должника в данном конкретном случае препятствует истцу в реализации своих прав собственности по владению, пользованию и распоряжению объектом недвижимости³.

Следующая ситуация, анализ которой мы проведем в рамках данной главы, — это признание права собственности в случае, если дом введен

¹ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 11 апреля 2014 г. по делу № А70-9509/2011.

Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 5 декабря г. 2014 № 08АП-10378/2014 по делу № А70-9509/2011.

² Апелляционное определение Костромского областного суда от 10 февраля 2014 г. по делу № 33-200.

³ Положительная практика: постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26 марта 2015 г. № Ф08-1410/2015 по делу № А32-48070/2009 (определением Верховного Суда РФ от 25 мая 2015 г. № 308-ЭС15-5530 отказано в передаче дела № А32-48070/2009 в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления).

Определение ВАС РФ от 10 апреля 2013 г. № ВАС-3445/12 по делу № А55-6250/2009.

в эксплуатацию в процедуре банкротства и за погашение требований путем передачи жилых помещений в собственность проголосовало $\frac{3}{4}$ всех дольщиков. Признание права собственности таким способом предусмотрено ст. 201.11 Закона о банкротстве. Процедура строго регламентирована законодателем и состоит из следующих этапов:

1) получение уведомления от арбитражного управляющего о возможности погашения требований путем передачи в собственность жилых помещений;

2) проведение собрания участников строительства;

3) обращение в арбитражный суд с соответствующим ходатайством.

Следует отметить, что, помимо положительного решения собрания участников строительства ($\frac{3}{4}$ проголосовавших за), существует ряд иных требований, необходимых к соблюдению для передачи дольщикам квартир и признания права собственности. К ним относятся:

- наличие разрешения на ввод в эксплуатацию;
- отсутствие передаточных актов;
- оставшегося у должника имущества достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства;
- в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, земельный участок, передаваемые жилые помещения, либо указанные кредиторы согласились на передачу участникам строительства жилых помещений, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства;
- жилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех кредиторов, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, отсутствуют двойные продажи.

Как видим, законом установлено достаточно большое количество требований, единовременное соблюдение которых на практике весьма затруднительно.

Резюмируя вышесказанное, отметим, что законодательная возможность признания права собственности на недвижимость в банкротном деле, в частности на жилое помещение, в российском праве существует. Но, несмотря на вариативность норм права, правоприменительная практика в арбитражных судах зачастую складывается не в пользу дольщиков, что делает данную категорию дел достаточно сложной для разрешения.

ГЛАВА 6

СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПРАВ ГРАЖДАН — УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

В гл. 4 «Требования участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика» было детально рассмотрено, каким образом и в каком виде участники строительства могут предъявить требования к застройщику. Однако наша конечная цель — не включение в реестр кредиторов, а удовлетворение требований в виде получения денег либо жилого помещения. При этом требования о передаче жилых помещений могут быть погашены несколькими способами. Вот на этом мы подробно остановимся далее.

6.1. ПОГАШЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ПУТЕМ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Первый способ указан в ст. 201.10 Закона о банкротстве и заключается в восстановлении прав дольщиков путем создания ими жилищно-строительного кооператива (ЖСК) и передачи на баланс такого кооператива недостроенного застройщиком объекта.

Для облегчения усвоения основных положений закона предлагаем рассмотреть ключевые моменты такого способа в формате «вопрос — ответ».

Когда можно погасить требования участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства?

Такое погашение возможно на стадиях финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства в случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства, на который зарегистрировано право собственности застройщика.

Как принимается решение о погашении требований таким способом?

Арбитражный управляющий выносит вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок на собрание участников строительства. Срок вынесения такого вопроса — не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты утверждения арбитражного управляющего. Такое собрание принимает решение по правилам ст. 201.12 За-

кона о банкротстве. При этом решение считается принятым, если за него было отдано $\frac{3}{4}$ голосов участников строительства, имеющих право голоса на этом собрании.

Кому передаются права застройщика на объект незавершенного строительства?

Права передаются созданному участниками строительства ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Как создается ЖСК?

Очевидно, что участники строительства не обладают специальными знаниями, которые необходимы для создания и функционирования ЖСК, поэтому всю необходимую информацию им сообщает арбитражный управляющий. В целях подтверждения факта ознакомления участников строительства с данной информацией арбитражный управляющий обязан направить им заказное почтовое отправление с уведомлением о вручении либо собрать подписи участников строительства, которые подтверждают их ознакомление с порядком создания и деятельности ЖСК.

Такое ознакомление происходит перед проведением собрания участников строительства.

ЖСК или иной специализированный потребительский кооператив должен соответствовать следующим требованиям:

1) основными целями деятельности ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива являются завершение строительства многоквартирного дома и предоставление в многоквартирном доме, строительство которого завершено, членам указанного кооператива жилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений;

2) членами ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива являются все участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений (за исключением участников строительства, отказавшихся от передачи объекта незавершенного строительства);

3) в качестве паевых взносов члены ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива вносят при его создании переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленный уставом такого кооператива срок денежные средства для завершения строительства.

Кооператив подлежит обязательной государственной регистрации, для которой понадобятся заявление застройщика в лице арбитражного управляющего и определение арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства.

Какие документы необходимы для подготовки к собранию участников строительства?

Перед проведением собрания участников строительства должны быть подготовлены следующие материалы:

- заключение арбитражного управляющего о возможности или невозможности передачи объекта незавершенного строительства;
- отчет об оценке прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок;
- проект решения о создании ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива.

Существуют ли обязательные условия, соблюдение которых необходимо для передачи участникам строительства объекта незавершенного строительства?

Да, в законе прописаны семь таких условий (обращаем внимание на то, что только одновременное соблюдение всех условий делает возможной передачу объекта незавершенного строительства):

1) стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на 5% совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, либо $\frac{3}{4}$ голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц — участников строительства, принято решение о согласии на передачу объекта незавершенного строительства либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства;

2) имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства;

3) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства;

4) после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений в доме, за исключением некоторых случаев¹). С согласия участ-

¹ Исключением является следующий случай: передача объекта незавершенного строительства возможна при условии, что в результате отказа отдельных участников строительства от получения жилых помещений в указанном объекте строительства их будет достаточно для удовлетворения требований оставшихся участников строительства. Заявления о данных отказах направляются арбитражному управляющему и в арбитражный суд. При этом требования отказавшихся от получения жилых помещений граждан — участников строительства или юридических лиц — участников строительства преобразовываются в денежные требования и подлежат погашению в составе требований кредиторов соответственно третьей и четвертой очереди.

ника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения;

5) объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности;

6) земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве;

7) участниками строительства принято решение о создании ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива.

Не станет ли препятствием для передачи объекта незавершенного строительства нахождение земельного участка у застройщика на праве аренды?

Нет, это не является препятствием. Кроме того, согласие арендодателя земельного участка на передачу участникам строительства прав застройщика на этот участок не требуется.

Что означает фраза «внесение на депозитный счет арбитражного суда денежных средств»?

Дело в том, что соблюдение некоторых условий, необходимых для передачи объекта незавершенного строительства, допускается в разных вариациях. Одним из вариантов является внесение денежных средств на депозитный счет арбитражного суда. Это сделано для достижения определенного равновесия и справедливости. Например, если стоимость прав застройщика больше, чем стоимость всех требований участников строительства, то передача этих прав не только погасит требования, но и даст некоторую сумму вдобавок, что не совсем справедливо по отношению к застройщику и другим оставшимся кредиторам. Законом установлена максимальная доля отклонения — 5%. Соответственно, чтобы соблюсти необходимое для передачи объекта незавершенного строительства условие, участники строительства и (или) третьи лица имеют возможность внести денежные средства в размере превышения стоимости прав застройщика, за вычетом 5%, на депозитный счет арбитражного суда до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства. Эти средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением собрания участников строительства.

Немного иная ситуация в случае, если выясняется, что имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди. В этом случае участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика,

которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, но не более 10% от стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. Эти средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением собрания участников строительства.

Еще один вариант, когда требования не являющихся участниками строительства кредиторов, включенные в реестр требований кредиторов, обеспечены залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. В этом случае участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести на депозитный счет арбитражного суда денежные средства в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов.

Дальнейшая судьба денежных средств зависит от характера определения суда. В случае удовлетворения ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства денежные средства направляются на погашение соответствующих требований кредиторов. В противном случае денежные средства подлежат возврату участникам строительства и (или) третьим лицам.

Какой порядок рассмотрения судом ходатайства участников строительства о передаче объекта незавершенного строительства?

Во-первых, о рассмотрении арбитражным судом вопроса о передаче объекта незавершенного строительства извещаются все кредиторы, требования которых включены в реестр требований кредиторов.

Во-вторых, результатом рассмотрения становится определение арбитражного суда, содержание которого зависит от соблюдения/несоблюдения вышеуказанных условий. Определение об удовлетворении ходатайства и о передаче объекта незавершенного строительства выносится в случае соблюдения всех условий такой передачи, определение об отказе в удовлетворении ходатайства — в случае несоблюдения условий передачи.

В-третьих, определения независимо от результата могут быть обжалованы.

Что происходит с требованиями граждан, выступивших против создания ЖСК и передачи ему объекта незавершенного строительства?

Если судом вынесено определение о передаче объекта незавершенного строительства, требования участников строительства, голосовавших против такой передачи и отказавшихся от участия в ней, преобразовываются в денежные требования и подлежат погашению в составе требований кредиторов соответственно третьей или четвертой очереди.

Может ли сложиться ситуация, при которой передача объекта незавершенного строительства не погасит полностью требования участника строительства?

Да, такая ситуация может иметь место. В этом случае рассчитывается, какая часть требования участника строительства удовлетворена, она исключается арбитражным управляющим из реестра требований кредито-

ров или реестра требований о передаче жилых помещений. Требования о передаче жилых помещений в непогашенной части преобразовываются в денежные требования. Эта непогашенная часть требований исключается из реестра требований о передаче жилых помещений и включается в реестр требований кредиторов. Непогашенные требования удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей или четвертой очереди.

Как оформляется передача прав на объект незавершенного строительства?

Передача прав подлежит обязательной государственной регистрации. Поскольку права переходят к ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу, то регистрация прав возможна только после регистрации кооператива. С момента регистрации перехода прав к такому кооперативу переходят право собственности на объект незавершенного строительства и право собственности или права и обязанности арендатора в отношении земельного участка.

Как быть с застройщиками, которые имеют несколько объектов незавершенного строительства?

При наличии у застройщика нескольких объектов незавершенного строительства ЖСК или иной специализированный потребительский кооператив создается в отношении каждого такого объекта. При этом решение собрания участников строительства принимается и определение арбитражного суда выносится в отношении всех таких объектов одновременно.

6.2. ПОГАШЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ПУТЕМ ПЕРЕДАЧИ ИМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В отношении погашения требований участников строительства путем передачи им жилых помещений действует процедура, похожая на указанную выше процедуру передачи дольщикам объекта незавершенного строительства. В какой-то степени она представляется менее сложной, так как многие требования, предъявляемые при передаче объекта незавершенного строительства, не выдвигаются ввиду того, что дом уже достроен. Детальное изложение такого погашения дано в ст. 201.11 Закона о банкротстве. Мы рассмотрим основные вопросы, возникающие в процессе реализации такого подхода.

Когда можно погасить требования участников строительства путем передачи жилых помещений?

Передать участникам строительства жилые помещения и тем самым погасить их требования можно, когда объект достроен застройщиком, т.е. имеется разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Как принимается решение о погашении требований таким способом?

Арбитражный управляющий созывает собрание участников строительства и выносит на рассмотрение собрания вопрос об обращении в арбитражный суд с соответствующим ходатайством.

Срок вынесения такого вопроса — не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты утверждения арбитражного управляющего (при завершении строительства в ходе конкурсного производства — не позднее чем через шесть месяцев с даты его завершения).

Какие документы необходимы для подготовки к собранию участников строительства?

Перед проведением собрания участников строительства должны быть подготовлены следующие материалы:

- заключение арбитражного управляющего о возможности или невозможности передачи участникам строительства жилых помещений;
- отчет об оценке их стоимости.

Существуют ли обязательные условия, соблюдение которых необходимо для передачи участникам строительства жилых помещений?

Да, в законе прописаны шесть таких условий (обращаем внимание на то, что только одновременное соблюдение всех условий делает возможной передачу жилых помещений):

1) наличие полученного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено;

2) застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений;

3) стоимость передаваемых жилых помещений не превышает более чем на 5% совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, или $\frac{3}{4}$ голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц — участников строительства, принято решение о согласии на передачу участникам строительства жилых помещений, или на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства (подробнее об этом см. п. 6.1 настоящей главы);

4) имущества, которое остается у должника после передачи участникам строительства жилых помещений, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства (подробнее об этом см. п. 6.3 настоящей главы);

5) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, земельный участок, передаваемые жилые помещения, либо указанные кредиторы согласились на передачу участникам строительства жилых помещений, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства;

6) всем участникам строительства передаются жилые помещения в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и передаваемых жилых помещений достаточно для удовлет-

ворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений в доме, за исключением некоторых случаев, описанных в предыдущем пункте). С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Какой порядок рассмотрения судом ходатайства участников строительства о передаче жилых помещений?

Во-первых, о рассмотрении арбитражным судом подобного вопроса должны быть извещены все кредиторы, требования которых включены в реестр требований кредиторов.

Во-вторых, результатом рассмотрения ходатайства является определение суда, которое может быть обжаловано. Его содержание зависит от соблюдения условий передачи, обозначенных выше. Если они соблюдены, то суд выносит определение об удовлетворении ходатайства и о передаче участникам строительства жилых помещений, если нет — об отказе в удовлетворении ходатайства.

В-третьих, в определении о передаче участникам строительства жилых помещений указывается, какое жилое помещение передается каждому участнику строительства.

Может ли быть предоставлено жилое помещение участнику строительства, имеющему денежные требования к застройщику?

Да, может. В этом случае жилое помещение передается в качестве отступного при согласии должника. Имеющееся денежное требование погашается в размере стоимости переданного жилого помещения, о чем вносятся сведения в реестр требований кредиторов. Требования участников строительства в части, не погашенной в результате передачи участникам строительства жилых помещений, удовлетворяются соответственно в составе требований кредиторов третьей и четвертой очереди.

6.3. ПРИВЛЕЧЕНИЕ НОВОГО ЗАСТРОЙЩИКА

Перейдем к рассмотрению третьего способа погашения требований участников строительства, который появился в законодательстве относительно недавно. Ранее привлечение нового застройщика для окончания строительства незавершенного объекта в судебном порядке было затруднительно как с экономической точки зрения, так и с правовой, поскольку порядок такого привлечения законодательством о банкротстве застройщика специально предусмотрен не был.

Данный пробел законодательства был устранен путем принятия Федерального закона от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(далее — Закон № 391-ФЗ), ст. 12 которого внесла изменения в Закон о банкротстве, касающиеся возможности привлечения на основании ст. 201.15-1 и 201.15-2 нового застройщика к завершению строительства объекта. Закон был принят достаточно быстро, и в СМИ неоднократно выражалось мнение, что спешность в принятии поправок обусловлена громкими банкротствами крупных застройщиков, в частности, СУ-155. Для быстрого и эффективного разрешения таких дел и была предоставлена возможность «отстранения» в судебном порядке разорившихся застройщиков с объекта строительства. Рассмотрим некоторые особенности института привлечения нового застройщика в формате «вопрос — ответ».

Что переходит к «новому» застройщику от «старого»?

Новый застройщик, спасая положение дольщиков должника, в отношении которого ведется процедура банкротства, получает имущество (в том числе имущественные права) и обязательства прежнего застройщика. В понятие имущества входят объекты незавершенного строительства, права на земельные участки для их размещения. Обязательства прежнего застройщика составляют не исполненные им обязанности по передаче жилых помещений участникам строительства. Фактически происходит замена должника в обязательстве. То есть право требования, которое имеется у дольщиков, будет действовать в отношении нового застройщика.

Требуется ли согласие дольщиков на замену должника-застройщика?

По общим правилам российского гражданского права при замене должника в обязательстве действительно требуется согласие кредитора. Однако данное правило не распространяется на рассматриваемую ситуацию. Об этом прямо сказано в п. 4 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве.

Любое ли лицо может выступить в качестве нового застройщика?

К новому застройщику (приобретателю) предъявляются абсолютно такие же требования, как и к застройщику в соответствии с законодательством о долевом строительстве. Подробнее о требованиях, предъявляемых к застройщику, см. в п. 2.1 «Застройщик как особая категория должников».

Существуют ли обязательные условия, соблюдение которых необходимо для перехода обязательств к новому застройщику?

Да, законодательство о банкротстве выдвигает ряд условий, необходимых для передачи имущества и обязательств новому застройщику (обращаем внимание на то, что только одновременное соблюдение всех условий делает возможной такую передачу). Они частично совпадают с условиями, предусмотренными для удовлетворения требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства в ЖСК. Среди ключевых условий можно выделить следующие:

1) Объект незавершенного строительства должен принадлежать застройщику на праве собственности в отличие от земельного участка. Он может принадлежать застройщику либо на праве собственности, либо

на ином имущественном праве. При этом согласие, например, арендодателя земельного участка на передачу участникам строительства прав застройщика на этот участок не требуется.

2) Поскольку к приобретателю переходят обязательства застройщика только перед участниками строительства, то погашение текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди остается обязанностью застройщика. Соответственно оставшихся у застройщика средств должно быть достаточно для осуществления данных мероприятий. При недостаточности средств участники строительства и (или) третьи лица вправе внести на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера указанных текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью оставшегося у застройщика имущества, но не более 10% стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

3) Жилых помещений в объекте, завершать строительство которого будет приобретатель, должно быть достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов. Если помещений недостаточно, однако отдельные участники строительства отказались от получения жилых помещений и это урегулировало ситуацию, такое положение дел также считается соблюдением условий передачи имущества приобретателю.

4) В реестре требований кредиторов не должно содержаться требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. Если такие требования имеются, однако кредиторы согласились на передачу имущества застройщика, это является допустимой ситуацией. Но если залоговый кредитор отказывается, то передать объект нельзя. Однако для погашения требований залоговых кредиторов также могут быть внесены денежные средства на депозитный счет арбитражного суда участниками строительства и (или) третьими лицами.

Кто инициирует привлечение нового застройщика?

Лицо, готовое стать приобретателем, подает заявление о намерении приобрести имущество и обязательства должника-застройщика в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, арбитражному управлению и в Минстрой России. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие его соответствие требованиям, выдвигаемым законодательством о долевом строительстве к застройщику, а также подтверждение его платежеспособности и возможности финансирования завершения строительства.

В рамках каких процедур банкротства можно подать такое заявление?

Выразить свое намерение приобрести имущество застройщика и исполнить его обязательства перед участниками строительства новый застройщик может на этапах финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства.

Могут ли отказать застройщику в его привлечении в банкротное дело?

Конечное решение о передаче имущества и обязательств новому застройщику выносит арбитражный суд, который может и отказать в удовлетворении поступившего заявления. Итоговое решение суда оформляется определением.

Что происходит после удовлетворения заявления нового застройщика?

Если суд удовлетворил заявление нового застройщика, то приобретатель переходит к осуществлению всех необходимых платежей. Информация об обязательных для приобретателя денежных перечислениях и сроках их осуществления содержится в определении суда.

В 10-дневный срок с момента осуществления новым застройщиком необходимых денежных расчетов арбитражный управляющий направляет в арбитражный суд ходатайство о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю. Арбитражному суду законодателем отведено 3 дня для вынесения определения о передаче имущества и обязательств.

Взаимодействует ли новый застройщик с прежним?

Да, между застройщиком и приобретателем заключается договор передачи объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика. Сама передача осуществляется по передаточному акту, день подписания которого считается днем перехода к новому застройщику обязательств перед участниками строительства.

Что происходит с требованиями участников строительства?

Они исключаются из реестра. Основанием для исключения служит судебный акт о передаче имущества и обязательств. Непогашенные требования участников строительства удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей и четвертой очереди.

Как узнать о замене застройщика?

Сведения о замене застройщика в обязательном порядке должны быть доведены до всеобщего сведения. Публикацию указанной информации осуществляет арбитражный управляющий в срок, не превышающий 3 дней с момента государственной регистрации перехода прав, посредством включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве информации о первоначальном и новом застройщике, а также информации о переданном имуществе (объекте незавершенного строительства и земельном участке).

6.4. ФИНАНСИРОВАНИЕ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕТЬИМ ЛИЦОМ

В 2015 г. в законодательстве о банкротстве застройщика появилась возможность открытия специального банковского счета для финансирования строительства объекта незавершенного строительства третьими лицами. Первооткрывателем в применении данного подхода стало АО

«СУ-155». Достраивание московских объектов данного застройщика финансировалось банком «Российский капитал». Регулируется данный способ ст. 201.8-2 Закона о банкротстве. Рассмотрим некоторые особенности функционирования данного положения законодательства.

Кто уполномочен на открытие такого счета?

Открыть счет вправе застройщик самостоятельно, если его руководитель продолжает осуществлять свои полномочия, либо арбитражный управляющий, если полномочия руководителя прекращены.

На какие цели могут быть потрачены средства, находящиеся на счете?

Такие цели определены в ст. 18 Закона о долевом строительстве. К ним относятся:

- непосредственно строительство объекта;
- возмещение затрат на приобретение права собственности или права аренды (субаренды) на земельные участки, предназначенные для строительства объектов;
- возмещение затрат на уплату арендной платы за земельные участки;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации, выполнение инженерных изысканий для строительства объектов, проведение необходимых экспертиз;
- строительство, реконструкция предусмотренных проектной документацией сетей инженерно-технического обеспечения строящихся объектов;
- оплата подключения объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- при строительстве жилья экономического класса возмещение затрат в связи с заключением договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;
- возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории, если строительство осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании такого договора;
- возмещение затрат в связи с заключением договора о комплексном освоении территории, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей (органов местного самоуправления), если такие договоры являются основанием для строительства объектов;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство объектов инфраструктуры;
- возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам;
- возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией ДДУ.

Кто контролирует расходование средств, находящихся на счете?

Контрольные функции в данном случае выполняет арбитражный управляющий. Проявляется это в необходимости получения его согласия на списание средств со счета, если застройщик находится в процедуре наблюдения или финансового управления. Если же полномочия руководителя застройщика прекращены, то списание средств со счета осуществляется не с согласия, а по распоряжению арбитражного управляющего.

Что делать, если все же имело место нецелевое расходование средств?

Сделки по распоряжению средствами, находящимися на специальном банковском счете застройщика, совершенные с нарушением требований законодательства, могут быть признаны недействительными по требованию лиц, участвующих в деле о банкротстве. Подробный порядок оспаривания сделок описан в п. 3.9 «Особенности оспаривания сделок застройщика».

6.5. ПОГАШЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ ПЛАТЕЖЕЙ В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЗМОЖНОСТИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИЛИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В п. 6.1 и 6.2 настоящей главы мы упоминали о наличии определенных условий, необходимых для передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений. Одно из важных условий указано в ст. 201.15 Закона о банкротстве. Так, при недостаточности имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений, для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести на специальный банковский счет должника денежные средства. Полагаем важным рассмотреть порядок выполнения таких условий подробнее.

Как должно выражаться желание участников строительства и (или) третьих лиц внести необходимые денежные средства?

Их намерение должно быть оформлено в качестве заявления в арбитражный суд и арбитражному управляющему.

10 дней — это срок, предоставленный арбитражному управляющему для того, чтобы представить лицам, направившим заявление, и суду расчет суммы, которую необходимо внести на банковский счет. Размер этих денежных средств составляет стоимость, на которую сумма текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди превышает стоимость имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений. Но сумма, вносимая на специальный банковский счет, не должна превышать 10% стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок или жилые помещения. Эти средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением собрания участников строительства.

14 дней — срок, предоставленный арбитражному суду на рассмотрение заявления. По результатам рассмотрения суд выносит определение об удовлетворении заявления или об отказе в удовлетворении заявления в случае, если отсутствуют текущие платежи и требования кредиторов первой и второй очереди, которые подлежат включению в реестр требований кредиторов, либо заявитель отказался от намерения погасить требования кредиторов до рассмотрения такого заявления.

Однако для достижения цели данной процедуры — обеспечения возможности передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений определенные действия должны совершить также и кредиторы, чьи требования будут удовлетворять лица, заявившие о таком намерении. Кредиторы должны представить арбитражному управляющему уведомление, в котором указываются дата представления уведомления и информация о получателях денежных средств, необходимая в соответствии с правилами заполнения платежных документов, подтверждающих перечисление денежных средств на погашение их требований.

Куда и кому вносить желающим свои денежные средства?

Специальный банковский счет должен быть открыт арбитражным управляющим на основании определения арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении. Он представляет собой отдельный счет должника, предназначенный только для погашения требований кредиторов, и денежные средства с него могут быть списаны только в целях погашения требований кредиторов по распоряжению арбитражного управляющего.

10 рабочих дней — срок, установленный для погашения требований кредиторов. Он начинается теч с даты вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче участникам строительства объекта незавершенного строительства или жилых помещений. После его истечения заявитель направляет в арбитражный суд заявление о признании погашенными требований кредиторов. К нему прилагаются платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств в установленном размере. Кроме того, погасив требования кредиторов, заявитель получает право потребовать от застройщика возмещения потраченных средств. Поэтому он также подает заявление о включении его требований в реестр требований кредиторов, о переходе соответствующего права требования по текущим платежам. Другими словами, он просто-напросто ускоряет процесс удовлетворения его собственных требований за счет того, что «перекупает» требования всех кредиторов, идущих перед ним по очереди.

Заявление о признании погашенными требований кредиторов рассматривается арбитражным судом, итогом такого рассмотрения становится определение о признании погашенными требований и о включении соответствующих требований заявителя в реестр требований кредиторов, о переходе соответствующего права требования по текущим платежам.

6.6. ПОГАШЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ГРАЖДАН — УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДЕНЕЖНЫМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ В СЛУЧАЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

В ст. 201.14 Закона о банкротстве содержатся специальные положения о порядке расчетов при продаже объекта строительства на торгах. Если требования кредиторов или граждан — участников строительства по обяза-

тельствам застройщика обеспечены залогом, а предмет этого залога реализуется в рамках дела о банкротстве застройщика, то вырученные денежные средства идут на удовлетворение этих требований, но в особом порядке.

Во-первых, предметом залога являются объект строительства (он должен принадлежать застройщику на праве собственности) и земельный участок (на каких правах он принадлежит застройщику, не имеет значения).

Во-вторых, предмет залога покупают, соответственно застройщик получает определенные денежные средства. Эти средства покупатель перечисляет на специальный банковский счет застройщика, чтобы он впоследствии мог рассчитаться с кредиторами.

Этот расчет производится в следующем порядке.

60% — основная часть вырученных денежных средств — идет на погашение требований по обязательству как раз тех кредиторов, у которых они обеспечены залогом реализованных предметов залога. Но эта сумма не должна превышать основную сумму задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов.

25% направляется на погашение денежных требований граждан — участников строительства. Причем не имеет значения, являются эти граждане залогодержателями в отношении реализуемых объектов незавершенного строительства и земельного участка или нет. За счет этих средств погашается также и реальный ущерб. Однако проценты и иные санкции в данную сумму не включаются.

Бывают ситуации, когда кредиторов, имеющих требования по обязательству, обеспеченному залогом, нет. В этом случае 85% денежных средств направляется на погашение денежных требований граждан — участников строительства, в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций.

10% идет на погашение требований кредиторов первой и второй очереди в случае, если иного имущества застройщика недостаточно для погашения этих требований.

При распределении средств, полученных в результате реализации предмета залога, установленные проценты должны строго соблюдаться. Это может привести к тому, что из-за выделения 10% на погашение требований кредиторов первой и второй очереди некоторые требования кредиторов, обеспеченные залогом, и некоторые денежные требования граждан — участников строительства могут остаться непогашенными. В таком случае при условии, что все требования кредиторов первой и второй очереди удовлетворены, а денежные средства остались, такой остаток направляется на погашение требований этих граждан — участников строительства и кредиторов.

Оставшиеся денежные средства, т.е. 5%, направляются на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему и оплату услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей. Если все эти расходы будут погашены, а денежные средства останутся, то действует порядок, аналогичный описанному в предыдущем

случае: они направляются на погашение требований кредиторов и граждан — участников строительства, которые остались непогашенными ввиду выделения 5% на оплату расходов.

Если все денежные требования граждан — участников строительства и требования кредиторов, обеспеченные залогом реализованного имущества застройщика, погашены, а денежные средства остались, то они включаются в конкурсную массу.

Между тем следует иметь в виду, что может сложиться и обратная ситуация: денежных средств не хватит для удовлетворения всех указанных требований. В этом случае они подлежат дальнейшему удовлетворению в составе требований кредиторов третьей (для участников строительства) и четвертой (для других кредиторов) очереди.

Обращаем ваше внимание: в соответствии с законодательством о долевом строительстве денежные требования дольщиков являются обеспеченными залогом в силу закона. В связи с этим дольщики, заключившие с застройщиком ДДУ и потом расторгнувшие его, могут включиться в реестр с денежными требованиями, обеспеченными залогом прав на объект. Данный способ защиты прав рационально использовать при осуществлении перехода из реестра требований о передаче жилых помещений в денежный реестр. Такой подход дает бо́льшую эффективность, поскольку требования залоговых кредиторов удовлетворяются за счет имущества, находящегося в залоге, а зачастую оно может быть чуть ли не единственным весомым активом должника.

ГЛАВА 7

АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПРАВ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ ПО ПРИКАЗУ МИНРЕГИОНА РОССИИ № 403

В настоящей главе мы хотим обратить ваше внимание на то, что существуют и иные способы защиты и восстановления прав участников строительства, которые вытекают не прямо из Закона о банкротстве и Закона об участии в долевом строительстве, а из других актов, принятых на их основе. В частности, речь идет о приказе Минрегиона России от 20 сентября 2013 г. № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» (далее — Приказ № 403).

Исходя из природы и цели данного типа правоотношений можно констатировать, что их конечным результатом участники строительства предполагают получение жилого помещения. Признание застройщика банкротом является очевидным препятствием на пути реализации цели участников строительства. В связи с этим защита и восстановление прав обманутых дольщиков выражаются прежде всего в обеспечении их интересов путем предоставления жилого помещения, на получение которого изначально было направлено волеизъявление дольщиков. Законодательство предусматривает возможность включения в реестр требований кредиторов должника требования дольщика о передаче жилого помещения. Однако перспективы реального получения квартиры при использовании данного способа зависят от финансового положения застройщика, степени готовности жилого дома в каждой конкретной ситуации.

Сложность процедуры получения жилого помещения в рамках дела о банкротстве с учетом неоднозначности судебной практики по многим вопросам обусловила возникновение альтернативных способов восстановления прав участников строительства и получения ими квартир. Появление одного из альтернативных способов обеспечения дольщиков жилыми помещениями за счет средств федерального бюджета стало воз-

можным после внесения изменений в ст. 23 Закона об участии в долевом строительстве¹.

Согласно указанной статье государственный контроль вопросов долевого строительства заключается, помимо всего прочего, в выявлении случаев нарушения прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, и ведении реестра таких граждан. Иными словами, у специально уполномоченного государственного органа есть реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, который представляет собой очередь из участников строительства, имеющих требования о передаче жилых помещений к застройщику, которые должны быть удовлетворены за счет бюджетных средств.

Почему государство решило предоставить такую альтернативу участникам строительства?

Дело в том, что изначально для осуществления строительства по закону застройщику необходимо получить разрешение от органов местного самоуправления, которые определяют добросовестность застройщика. Соответственно при выдаче разрешения презюмируется, что застройщик проверен и является надежным. Однако никто не застрахован от банкротства, и если оно все-таки произойдет с застройщиком, то государство, ранее объявившее о его добросовестности, готово понести ответственность за произошедшее несоответствие. Граждане, оказавшиеся в такой ситуации, могут обратиться к органам исполнительной власти субъекта для удовлетворения указанных в договоре участия в долевом строительстве либо в ином договоре требований, направленных на получение жилого помещения. Но для того, чтобы их требования были удовлетворены и включены в общедолевой реестр, необходимо соответствовать определенным критериям, которые содержатся в Приказе № 403.

Так, включению в реестр подлежат граждане, внесшие денежные средства для строительства многоквартирного дома, в случае если:

- строительство прекращено или приостановлено на срок более девяти месяцев;
- существуют обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан гражданину, в том числе ввиду нарушения технических регламентов, наличия препятствий по вводу дома в эксплуатацию;
- застройщиком просрочен срок исполнения перед гражданином обязательств по сделке более чем на девять месяцев;
- застройщик утратил права владения и пользования земельным участком и (или) прекратили свое действие документы, подтверждающие право строительства на указанном земельном участке;

¹ Федеральный закон от 28 декабря 2013 г. № 414-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

— имеет место акт о признании гражданина потерпевшим по факту нарушения прав и интересов граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов;

— судом признан факт привлечения денежных средств двух и более граждан в отношении одного и того же объекта долевого строительства, расположенного в составе многоквартирного дома, и указанные граждане в установленном порядке признаны потерпевшими;

— произведена ликвидация застройщика либо в отношении его начата процедура банкротства или ликвидации.

Предполагается, что данный способ защиты прав участников строительства является более действенным, так как последствием включения граждан в указанный реестр является фактически их постановка в очередь на удовлетворение требований о получении жилого помещения в рамках федеральных программ.

Вышеизложенное позволяет утверждать, что Приказ № 403 дал реальную и неоспоримую возможность дольщикам восстановить нарушенные права при условии, что они действовали добросовестно и в соответствии с законом.

Между тем указанный Приказ в п. 14 Приложения № 2 содержит важный нюанс, согласно которому возможность включиться в очередь на получение жилого помещения за счет бюджета субъекта Российской Федерации зависит от времени заключения договора с застройщиком.

Дело в том, что именно время подписания соответствующего договора с застройщиком фактически определяет законность действий дольщиков. Так, 17 июня 2010 г. был принят Федеральный закон № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который вступил в силу 21 июня 2010 г. Данный Закон внес изменения в ч. 2 ст. 1 Закона об участии в долевом строительстве, согласно которым единственно возможной законной формой соглашения между застройщиком и дольщиком является договор участия в долевом строительстве, а лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства на основании иных соглашений, могут быть привлечены к административной ответственности. Прежняя редакция статьи не исключала возможности заключения различных форм договоров, что было на руку недобросовестным застройщикам и порождало множество серых схем по привлечению денежных средств путем заключения предварительного договора, договора инвестирования и т.д.

В п. 14 Приложения № 2 Приказа № 403 содержится исчерпывающий перечень оснований для отказа во включении заявителей в такой реестр. Из смысла подп. 4 названного пункта следует, что однозначно правом на включение в реестр обладают лишь те граждане, чьи денежные средства были привлечены для строительства в соответствии с правилами, действовавшими до вступления в силу Федерального закона от 17 июня 2010 г. № 119-ФЗ. Иными словами, решение о включении в реестр полностью зависит от степени законности действий дольщика. Если дольщик заключил

соглашение с застройщиком как в форме договора участия в долевом строительстве, так и в иной форме и добросовестно произвел оплату по данному договору в период действия старого законодательства, то он действовал в соответствии с установленными на тот момент нормами права. Если же договор, отличный от договора участия в долевом строительстве, был заключен после вступления в силу изменений законодательства, то действия дольщика нарушают закон, а значит, требования удовлетворению не подлежат.

Как представляется, принцип положений Приказа № 403 таков: незнание законов не освобождает от ответственности. Тем самым законодатель дает понять, что последствия за незнание действующего законодательства об участии в долевом строительстве с установленного момента несут дольщики и государство не обязано нести ответственность за низкую правовую культуру граждан. Логика, собственно, предельно проста: законы публикуются и доводятся до всеобщего сведения в установленном порядке, препятствий для ознакомления с ними государство никоим образом не создает, а значит, презюмируется осведомленность данной категории граждан об изменениях, непосредственно затрагивающих их интересы.

Таким образом, возможность включения в реестр, помимо прочих условий, ставится в зависимость от времени заключения соглашения с дольщиком, по которому застройщиком привлечены денежные средства, если оно не соответствует форме договора об участии в долевом строительстве.

Еще одной проблемой, с которой дольщики зачастую сталкиваются на практике, является отказ полномочных органов во включении их в общефедеральный реестр в случае, если гражданин не представил судебный акт о включении его требований в реестр требований кредиторов в рамках банкротного дела в отношении застройщика¹. При толковании нормы, содержащейся в п. 6 ст. 10 Приложения № 2 Приказа № 403, очевидно явное нарушение прав участников строительства, так как установление в рамках дела о банкротстве застройщика денежных требований либо требований о передаче жилого помещения не является обязательным, судебный акт предоставляется «при наличии». Учитывая данное заключение, требование судебного акта о признании требования заявителя о передаче жилых помещений или денежных требований к застройщику со стороны полномочного органа не является обоснованным, так как это противоречит букве закона. С другой стороны, если проанализировать данную ситуацию с позиции дольщика, то становится ясным, что у участника строительства необязательность представления такого судебного акта может вызвать сомнения по поводу необходимости участия в банкротном деле. Между тем игнорирование участником строительства банкротного дела в отношении застройщика и неполная защита

¹ Апелляционные определения Московского городского суда от 24 декабря 2014 г. по делу № 33-40569, от 22 декабря 2014 г. по делу № 33-39701, от 12 ноября 2014 г. по делу № 33-44459.

своих прав только путем включения в общедоверительный реестр снижают возможность восстановления нарушенных прав. Учитывая, что постановка на учет по Приказу № 403 является альтернативным способом защиты прав дольщиков, гражданам нецелесообразно отказываться от заявления требований к застройщику в рамках банкротного дела. Участие в банкротном деле застройщика, по смыслу Приказа № 403, не препятствует получению жилого помещения от полномочных органов. Более того, участники строительства практически во всех случаях нарушения сроков строительства имеют денежные требования к застройщику в виде штрафных санкций (неустойки, пени, штрафа), которые не удовлетворяются за счет положений Приказа № 403. Такие денежные требования могут быть предъявлены только к застройщику путем включения в реестр требований кредиторов в рамках банкротного дела. Представляется, что исключение из п. 6 ст. 10 Приложения № 2 Приказа № 403 условия «при наличии», т.е. превращение судебного акта о признании требований граждан в рамках дела о банкротстве застройщика в обязательный для включения в реестр документ, могло бы максимально полно обеспечить защиту прав обманутых дольщиков.

Отсюда можно сделать вывод, что участвовать в деле о банкротстве застройщика необходимо, но в качестве подстраховки при наличии всех оснований неплохо также включить свои требования и в общедоверительный реестр.

Однако следует указать на некоторые минусы и недоработки данного альтернативного способа защиты прав дольщиков.

Очевидно, что включение в общедоверительный реестр преследует одну цель — получение жилого помещения, причем того, на приобретение которого изначально была направлена воля участника строительства. Исходя из содержания и целей данного вида правоотношений логично, что граждане, включенные в общедоверительный реестр, который открывается на конкретный объект строительства, должны получить квартиры именно в том объекте, который значился в договоре с застройщиком.

На сегодняшний день не всегда реальность совпадает с приведенными выше рассуждениями. Основаниями для этого могут быть разные обстоятельства: изначально строительство объекта на землях, не предназначенных для этих целей, незаконное строительство объекта, двойная продажа квартир или просто нежелание полномочных органов по каким-либо причинам предоставлять квартиры по заявленному адресу.

Ситуация ясна в случае, когда строительство объекта осуществляется незаконно на землях, не предназначенных для этих целей, либо строительство остановлено на начальной стадии или не начато вовсе. В этой ситуации, безусловно, претендовать на то жилое помещение, которое оплачено по договору, не представляется возможным. Однако нередки случаи двойной продажи недобросовестными застройщиками кем-то ранее оплаченных квартир. В сложившейся ситуации возможен подход, при котором первые покупатели обязательно получают жилые помещения в этом объекте, а последующие имеют преимущество в выборе квартиры в этом

же объекте при наличии свободных площадей, а в случае их отсутствия — в любом другом объекте по усмотрению полномочного органа. Исходя из особенностей данного нарушения такой способ защиты наиболее уместен и справедлив, так как распределение квартир ставится в зависимость от времени заключения договора долевого участия.

Полномочные органы сегодня по факту признают возложенные на них обязательства по предоставлению квартиры обманутым дольщикам, но исполнение таких обязательств нередко считают возможным путем предоставления жилых помещений в других объектах при отсутствии каких-либо объективных обстоятельств. Положения Приказа № 403 никак не регламентируют порядок предоставления квартир, в связи с этим могут иметь место злоупотребления в виде предоставления квартир в домах в наименее «престижных» районах по сравнению с объектом строительства по договору с застройщиком. Остается надеяться, что квартиры гражданам в других домах будут предлагаться только после полного заселения дома исключительно дольщиками застройщика по указанному в договорах объекту. Обратное может в принципе перечеркнуть проделанную законодательную работу по усовершенствованию защиты прав обманутых дольщиков, так как при таком подходе гражданам, рассчитывающим получить квартиры в конкретном доме, рискованно включаться в общефедеральный реестр. Возможно, это будет оправданно лишь в крайнем случае, когда станет очевидным, что требования участников строительства, заявленные в рамках банкротного дела, удовлетворяться не будут, в том числе за счет создания дольщиками жилищно-строительного кооператива либо привлечения сторонних инвесторов.

Нужно отметить, что положения Приказа № 403 действуют чуть более трех лет, в связи с чем заявлять о высокой степени эффективности ведения реестра нет достаточных оснований, так как процесс выделения обманутым дольщикам жилых помещений весьма продолжителен. Сведения, находящиеся в открытом доступе, не могут в полной мере отразить динамику данных процессов. В регионах власти дополняют законодательство иными нормативными актами и тем самым обеспечивают повышение эффективности существующих на федеральном уровне инструментов восстановления прав обманутых дольщиков. Как сообщают интернет-источники, наиболее положительные результаты такой деятельности наблюдаются в Пермском крае. К февралю 2015 г. 810 дольщиков заехали в свои квартиры или получили денежную компенсацию¹. Следует отметить, что в октябре 2016 г. власти Свердловской области заявили о том, что в их регионе проблема обманутых дольщиков решена полностью и требования всех пострадавших граждан удовлетворены².

Москомстройинвест — это организация, которая занимается ведением реестра в г. Москве. По ее данным, с 2010 г. число обманутых дольщиков в Москве сократилось в 10 раз. На ноябрь 2016 г. в реестре пострадавших

¹ <http://www.bn.ru/permskii-krai/news/2015/02/09/212019.html>

² <http://www.obltv.ru/news/society/itogi-nedeli-reshenie-problemy-obmanutykh-dolshchikov/>

соинвесторов г. Москвы числится 988 человек. По статистике за 2015 г. в России удалось обеспечить имущественные интересы 18 483 пострадавших участников строительства¹.

По данным, предоставленным Рабочей группой по защите прав вкладчиков и дольщиков, в разных регионах включились в общефедеральный реестр всего лишь 7% дольщиков от общего числа обманутых дольщиков в целом по стране. Эта цифра крайне мала. Участникам строительства необходимо знать о существовании описанного способа защиты своих прав, причем он является альтернативным, а значит, комбинирование его с основным способом дает дополнительную возможность получить жилое помещение.

Таким образом, важно понимать, что государство, в какой-то мере ручаясь за строительные организации, готово нести материальную ответственность вместо застройщиков, имущества которых чаще всего недостаточно для удовлетворения требований всех кредиторов. Этот способ восстановления прав работает и его необходимо обязательно использовать. Автор принимал непосредственное участие в процедуре получения квартир от властей г. Москвы и представлял интересы дольщиков ЗАО «Энергостройкомплект-М». Многие граждане, воспользовавшиеся данным способом восстановления прав, сегодня получили ключи от квартир.

7.2. СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ ПО ПРИКАЗУ МИНСТРОЯ РОССИИ № 560/ПР

При подготовке второго издания книги, которую вы сейчас держите в руках, стало известно, что действие Приказа № 403 прекратится в июне 2017 г. Однако это не означает, что описанная выше возможность восстановления прав дольщиков исчезнет. С июня 2017 г. порядок применения альтернативного способа защиты прав обманутых дольщиков будет регулироваться новым актом — приказом Министра России от 12 августа 2016 г. № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» (далее — Приказ Министра России № 560).

Необходимость замены Приказа № 403 Приказом Министра России № 560 обусловлено тем, что Министерство регионального развития РФ, которое издало первый приказ, прекратило свое существование в 2014 г.²

Поскольку Приказ Министра России № 560 вступит в законную силу вскоре после выхода данного пособия, рассмотрим особенности обновленной процедуры включения в реестр пострадавших граждан.

¹ <http://xn----gtbkalfx8f6a.xn--p1ai/archives/27>

² Указ Президента РФ от 8 сентября 2014 г. № 612 «Об упразднении Министерства регионального развития Российской Федерации».

Основное изменение — это корректировка критериев отнесения граждан к числу пострадавших. Так, со дня вступления в законную силу Приказа Минстроя России № 560 для включения в реестр пострадавших граждан должнику необходимо соответствовать следующим критериям.

Критерий № 1. Неисполнение застройщиком объекта незавершенного строительства, создание которого осуществляется (осуществлялось) с привлечением денежных средств гражданина — участника долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве, обязательств по договору в течение более 9 месяцев с даты, установленной в договоре, при отсутствии прироста вложений в незавершенное строительство такого объекта в течение двух отчетных периодов согласно отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Однако под данный критерий не попадают граждане, объект строительства которых:

А) содержит жилые помещения, в отношении которых имели место «двойные продажи»;

Б) строится на земельном участке, на который отсутствуют правоустанавливающие документы;

В) создается на земельном участке в отсутствие государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка, либо договора безвозмездного пользования земельным участком;

Г) создается на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного дома;

Д) строится с нарушением требований градостроительного плана земельного участка, требований, установленных в разрешении на строительство, проектной документации, в том числе объекты, право собственности на доли, квартиры в которых признано за физическими и (или) юридическими лицами вступившими в законную силу актами судебных органов.

Критерий № 2. Привлечение застройщиком проблемного объекта денежных средств гражданина — участника долевого строительства для строительства проблемного объекта осуществлялось на основании договора участия в долевом строительстве.

Критерий № 3. Надлежащее исполнение гражданином — участником долевого строительства обязательств по договору участия в долевом строительстве проблемного объекта.

Критерий № 4. Неисполнение застройщиком проблемного объекта обязательств по действующему договору участия в долевом строительстве по передаче жилого помещения, расположенного в проблемном объекте, гражданину — участнику долевого строительства.

Критерий № 5. Отсутствие лица, являющегося правопреемником прав и обязанностей застройщика по строительству проблемного объекта, к которому может быть заявлено требование об исполнении обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве.

Критерий № 6. Необеспечение обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве поручительством банка или страхова-

нием гражданской ответственности застройщика либо невозможность осуществления выплаты по договору участия в долевом строительстве, обеспеченному поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика ввиду ликвидации соответствующей кредитной или страховой организации.

Критерий № 7. Отсутствие заявителя в реестре пострадавших граждан в отношении того же и (или) иного проблемного объекта.

Анализируя данные критерии, можно сделать вывод, что со дня вступления в законную силу Приказа Минстроя России № 560 воспользоваться альтернативным способом защиты прав обманутых дольщиков смогут лишь те граждане, чей застройщик действовал в рамках Закона о долевом строительстве и по объективным причинам не смог исполнить свои обязательства. Заведомо недобросовестные действия застройщика, нарушающие закон («двойные продажи», отсутствие правоустанавливающей документации на земельный участок и т.д.), исключают возможность гражданина включиться в реестр пострадавших граждан и получить жилое помещение от государства. Кроме того, следует обратить внимание на то, что в отличие от Приказа № 403, Приказ Минстроя России № 560 относит к числу пострадавших граждан исключительно только тех, кто оформил отношения с застройщиком посредством заключения договора участия в долевом строительстве независимо от времени заключения.

Отсюда следует вывод: круг лиц, которые имеют возможность включиться в реестр пострадавших граждан, вскоре будет ограничен.

Что касается правил ведения самого реестра, то они также претерпели некоторые изменения. Например, со дня вступления в законную силу Приказа Минстроя России № 560 реестр будет вестись исключительно в электронной форме (ранее — на бумажных носителях и в электронной форме). Для включения в реестр необходимо предоставить в уполномоченный орган заявление, составленное по форме, которая содержится в Приложении № 1 к Приказу Минстроя России № 560. Пакет прилагаемых документов практически не изменил свой состав. Так, вместе с заявлением подаются:

- копия документа, удостоверяющего личность;
- копия договора участия в долевом строительстве, подтверждающего возникновение правоотношений между пострадавшим гражданином и застройщиком проблемного объекта, не исполнившим обязательства по передаче жилого помещения пострадавшему гражданину, и копия договора уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требования по договору);
- копии платежных документов, подтверждающих исполнение пострадавшим гражданином обязательств по договору участия в долевом строительстве, заключенному в отношении проблемного объекта, и договору уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требования по договору);
- копия вступившего в законную силу судебного акта о включении требований пострадавшего гражданина к застройщику проблемного объекта в реестр требований кредиторов (при наличии).

Изменится срок рассмотрения заявления. По Приказу № 403 он составляет 20 дней, в соответствии с положениями Приказа Минстроя России № 560 — 14 рабочих дней. Однако лишь на первый взгляд он сократится, так как Приказом Минстроя России № 560 предусмотрена возможность однократного продления срока рассмотрения заявления еще на 14 рабочих дней при необходимости получения дополнительных сведений.

В качестве оснований для отказа во включении в реестр в Приказе Минстроя России № 560 называются следующие обстоятельства:

А) несоответствие заявителя одному из критериев;

Б) ввод в эксплуатацию проблемного объекта, участником строительства которого является пострадавший гражданин;

В) вступление в законную силу судебного акта об удовлетворении (погашении), частичном удовлетворении требований пострадавшего гражданина в рамках рассмотрения дела о банкротстве застройщика проблемного объекта;

Г) расторжение договора участия в долевом строительстве, заключенного между пострадавшим гражданином и застройщиком проблемного объекта, договора уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требований по договору);

Д) непредставление или представление не в полном объеме, а равно представление заведомо ложных и (или) недостоверных документов.

Таким образом, при решении вопроса о расторжении договора участия в долевом строительстве ввиду неисполнения застройщиком своих обязательств дольщик должен помнить, что, расторгая договор, он лишает себя возможности воспользоваться альтернативным способом защиты прав участников строительства.

7.3. ИНЫЕ АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ

Следует отметить, что существуют также и другие альтернативные способы защиты прав обманутых дольщиков, например, в виде заявления о своей проблеме в специализированные объединения, в которых обсуждаются и решаются подобные вопросы. Например, в Президиуме Генерального совета партии «Единая Россия» существует Рабочая группа по защите прав вкладчиков и дольщиков, которую возглавляет Александр Сидякин. 17 ноября 2016 г. он сменил на данном посту Александра Хинштейна — активного борца за права обманутых дольщиков. Группа была создана еще в 2006 г. С тех пор ее члены объехали пол-России, по итогу их деятельности жилье было предоставлено 120 000 семей¹. «Единая Россия» имеет множество региональных отделений, в каждом из которых созданы аналогичные рабочие группы и назначены региональные координаторы. Обратиться к ним за помощью очень просто: достаточно отправить письмо на электронный или почтовый адрес с описанием возникшей проблемы. Заметим, что деятельность Группы действительно результативна.

¹ <https://er.ru/projects/antikrizisnaya-gruppa-po-zashite-prav-vkladchikov-i-dolshikov/>

Ежеквартально публикуется отчет о проделанной работе, а он дает основания полагать, что Группа нередко становится надежным помощником в вопросах защиты прав дольщиков. Так, за I квартал 2016 г. состоялись, в частности:

- совещание в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ с участием представителей АКБ «Российский капитал» (ПАО) по проблемным жилым объектам АО «СУ-155»;

- Всероссийский форум с представителями инициативных групп граждан, чьи денежные средства привлечены группой компаний «СУ-155» для строительства многоквартирных жилых домов в субъектах Российской Федерации;

- инициировано и проведено 30 выездных заседаний в муниципальных образованиях и субъектах и РФ и т.д.

Кроме того, деятельность членов Рабочей группы не ограничивается практикой, они также стремятся усовершенствовать действующее законодательство, внося законопроекты в Государственную Думу ФС РФ.

Резюмируя, хотелось бы обратиться к уважаемым дольщикам. Все вышесказанное, надеемся, вселяет в вас уверенность, что найти и добиться помощи и поддержки от государства в случае банкротства застройщика можно. Необходимо только знать, как и где искать такую помощь. А вы это уже знаете!

ГЛАВА 8

ЗНАЧИМАЯ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПРИ ЗАЩИТЕ ПРАВ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

В заключительной главе хотелось бы привести полезную судебную практику по защите прав участников строительства. Подборка решений, предлагаемая для ознакомления, содержит наиболее значимые кейсы. Некоторые из них показывают, что выход есть даже из самых безнадежных ситуаций. Возможно, дольщики найдут схожие со своими случаи среди перечисленных в данной главе и смогут воспользоваться аналогичными средствами защиты.

ТЕМАТИКА: признание должника застройщиком

Определение Верховного Суда РФ от 22 августа 2016 г. № 304-ЭС16-4218 по делу № А46-13473/2014: Можно признать застройщиком лицо, которое не привлекало напрямую денежные средства граждан для строительства дома, а делало это через третье лицо. Так, нижестоящими инстанциями отказано в применении специальных правил о банкротстве застройщика. Суды ссылались на то, что прямые договорные связи между должником и дольщиками отсутствуют, денежные средства привлекались через ЖСК. Однако Верховный Суд РФ определил, что аффилированность должника и ЖСК позволяет признать должника застройщиком. Будучи учредителем ЖСК, должник непосредственно занимался возведением объекта, а создание кооператива преследовало цель обхода законодательства о долевом строительстве в части разрешения продажи квартир после получения разрешения на строительство. Позиция суда мотивирована необходимостью следования цели правового регулирования института банкротства застройщика — защита участников строительства от злоупотреблений застройщиков путем осуществления манипуляций с правовыми схемами привлечения денежных средств.

ТЕМАТИКА: подсудность дел о банкротстве застройщика

Определение АС Челябинской области от 10 октября 2012 г. по делу № А76-5086/12: По ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, арбитражный суд вправе передать дело о банкротстве застройщика на рассмотрение арбитражного суда по месту нахождения объекта строительства или земельного участка, если арбитражным судом установлено, что такая передача будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства. В рассматриваемом случае суд установил, что все

участники строительства проживают в г. Саратове или Саратовской области. Единственным кредитором, находящимся в г. Челябинске, является Федеральная налоговая служба, но она как уполномоченный орган может участвовать в деле о банкротстве в любом регионе страны.

ТЕМАТИКА: возбуждение дела о банкротстве застройщика

Определение ВС РФ от 31 июля 2015 г. по делу № 305-ЭС15-3229: ЖСК, членом которого являлся заявитель, не исполнил обязательства по договору по передаче квартиры. Внесенная заявителем денежная сумма также возвращена не была, что послужило основанием для обращения в суд с заявлением о признании ЖСК банкротом. Суд нижестоящей инстанции указал, что фактически договор паенакопления регулирует взаимоотношения сторон по участию в кооперативе, в связи с чем требование заявителя как бывшего члена кооператива о выплате пая не может быть признано денежным. Однако в Определении ВС РФ отмечено, что такой вывод основан на неполно выясненных обстоятельствах дела, так как законодательство о банкротстве застройщика предоставляет защиту практически всем категориям дольщиков, которые вложили средства в строительство многоквартирных домов, в том числе и по так называемым теневым схемам. Таким образом, Судебной коллегией по экономическим спорам ВС РФ фактически подтверждено право пайщика обращаться в суд с требованием о банкротстве ЖСК и о применении в отношении него правил § 7 гл. IX Закона о банкротстве.

ТЕМАТИКА: требования участников строительства о включении в реестр

Постановление Президиума ВАС РФ от 11 марта 2014 г. № 16768/13 по делу № А46-8936/2010: Исходя из буквального значения содержащихся в нормах о банкротстве застройщика слов и выражений включение в реестр требований о передаче жилых помещений требований лиц о передаче нежилых помещений не предусматривается, они подлежат трансформации в денежные требования.

Определение ВС РФ от 29 сентября 2015 г. № 307-ЭС15-8607: В бухгалтерской документации (кассовой книге) застройщика не отражено поступление денежных средств и отсутствуют сведения о зачислении заявителем указанной суммы на счет должника. Однако для целей признания обоснованным требования участника долевого строительства и включения его в реестр требований кредиторов необходимо представление доказательств оплаты в рамках договора, предусматривающего передачу жилого помещения. Факт перечисления денежных средств подтвержден, а то обстоятельство, что должностными лицами должника нарушались правила учета и движения денежных средств, поступивших в кассу, не является основанием для лишения участника долевого строительства, добросовестно исполнившего свои обязательства, права на заявление требования о передаче жилого помещения.

Постановление Президиума ВАС РФ от 23 апреля 2013 г. № 13239/12: Право выбора формы учета требования кредитора в деле о банкротстве за-

стройщика принадлежит участнику строительства. Расторжение договора с застройщиком не является основанием для отказа во включении в реестр требований о передаче жилых помещений, тем более что, отказывая заявителю в данном требовании, суды лишают его возможности рассчитывать на удовлетворение, так как в случае повторного предъявления требование было бы заявлено после закрытия реестра требований кредиторов должника.

Постановление Президиума ВАС РФ от 12 марта 2013 г. № 15510/12: Отсутствие регистрации договоров не лишает добросовестного участника долевого строительства, оплатившего жилье, права требовать от застройщика выполнения договора. Отказав в настоящем деле во включении требования в реестр требований о передаче жилых помещений со ссылкой на необходимость предъявления отдельного требования в денежный реестр, суды незаконно лишили граждан возможности рассчитывать на нормальное удовлетворение их требования, так как в случае последующего предъявления денежного требования оно не могло быть включено в реестр, поскольку было бы заявлено после его закрытия.

ТЕМАТИКА: сроки включения в реестр

Постановление Президиума ВАС РФ от 23 апреля 2013 г. № 14452/12: Срок предъявления требований участниками строительства начинает исчисляться не ранее даты направления им указанного уведомления арбитражным управляющим.

Определение ВС РФ от 21 января 2016 г. № 304-ЭС15-12057: Пропуск 30-дневного срока для предъявления заявления о трансформации характера требований (по ст. 201.13 Закона о банкротстве) не дает оснований для включения требований кредитора за реестр. Кредитор получает удовлетворение в рамках своей очереди, но при этом имеет право на последовательное удовлетворение, т.е. из средств, оставшихся после полного расчета с другими гражданами — кредиторами третьей очереди, подавшими заявления о трансформации требований в отведенный законом срок.

Постановление Президиума ВАС РФ от 13 мая 2014 г. № 15943/11: При банкротстве общества требования граждан, подавших заявления в начале 2012 г., в том числе требование заявительницы, не были включены в реестр требований о передаче жилых помещений, тогда как аналогичные требования других лиц, предъявленные позднее (с весны 2013 г.), в реестр включены. Суд отметил, что в данном случае нарушен принцип равенства. Конкурсный управляющий не обладал информацией о лицах, имеющих право предъявить должнику требования о передаче жилых помещений, и по этой причине не направлял им соответствующие уведомления. Соответственно реестр не закрыт, поскольку исчисление 2-месячного срока начинается со дня получения дольщиками уведомления от АУ.

ТЕМАТИКА: изменение характера требований

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11 августа 2016 г. по делу № А21-1828/2009: Обращение кредитора в суд с заявлением об изменении характера требований к застройщику может

быть признано обоснованным, с целью определения его процессуального и иного статуса по отношению к должнику-застройщику, не выполнившему свои обязательства и не предоставившему жилое помещение, для последующей защиты своих прав в рамках государственных и муниципальных программ.

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25 августа 2015 г. № Ф05-1039/2010 по делу № А40-27589/2008: Заявительница обратилась в суд с денежным требованием, но при этом не уведомлялась о возможности предъявления ею как участником строительства в деле о банкротстве застройщика требования о передаче жилого помещения. Требования граждан, подавших заявления в начале 2012 г., не были включены в реестр требований о передаче жилых помещений, тогда как аналогичные требования других лиц, предъявленные позднее (с весны 2013 г.), в реестр включены. Недопустимость введения не имеющих объективного и разумного оправдания ограничений в правах лиц, принадлежащих к одной категории, указывает на возможность перевода зарегистрированных денежных требований заявительницы в реестр требований о передаче жилых помещений.

ТЕМАТИКА: признание права собственности

Определение Верховного Суда РФ от 14 мая 2013 г. № 4-КГ13-4: Истцы обратились в суд до вынесения арбитражным судом определения о введении процедуры наблюдения в отношении застройщика, являющегося ответчиком по делу. Исходя из этого, их требования о признании права собственности подлежали разрешению в суде общей юрисдикции.

Постановление Президиума ВАС РФ от 25 июня 2013 г. № 14520/12 по делу № А41-26287/2009: Подписание или отказ от подписания застройщиком актов приема-передачи квартир не может служить основанием для признания или отказа в признании права конкретного гражданина на причитающуюся ему квартиру. Требования граждан о признании права собственности на квартиры в спорном доме не подпадают под нормы о специальной подведомственности дел арбитражным судам и под действие специальных правил о банкротстве застройщиков. Вместе с тем обращение граждан-инвесторов в арбитражный суд вызвано отказом суда общей юрисдикции рассматривать их иски о признании права собственности на квартиры в спорном доме после введения в действие § 7 гл. IX Закона о банкротстве. При таких условиях в целях обеспечения эффективной судебной защиты интересов граждан арбитражный суд обязан принять соответствующие иски граждан к производству с вынесением решений по существу спора.

Определение Верховного Суда РФ от 24 февраля 2015 г. № 305-ЭС14-1186 по делу № А40-80775/2013: Поскольку до банкротства застройщика основная часть участников строительства обратилась в суды и их требования о признании права собственности были удовлетворены, то, исходя из необходимости соблюдения принципа равенства в отношении всех граждан — участников строительства (необходимости предоставления одинаковой степени защиты как судами общей юрисдикции, так и арбитражными судами), требования заявителя о признании права собственности подлежат удовлетворению.

Определение Верховного Суда РФ от 17 сентября 2015 г. по делу № 307-ЭС15-5012, А21-7779/2013: Поскольку требования других граждан о признании права собственности на квартиры удовлетворены в соответствии с п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве, отказ в удовлетворении аналогичного требования заявительницы нарушает конституционный принцип равенства, учитывая, что она полностью исполнила предусмотренные договором обязательства и на спорную квартиру отсутствуют притязания других лиц (при отсутствии подписанного акта приема-передачи).

ТЕМАТИКА: способы погашения требований должников

Определение Верховного Суда РФ от 26 октября 2015 г. № 308-ЭС15-6308 по делу № А53-36063/2012: Заявлено требование о включении в реестр жилых помещений, однако застройщик к моменту рассмотрения требований уже погасил требования участников строительства путем передачи не завершенного строительством объекта ЖСК. Застройщик ликвидирован, поскольку завершено конкурсное производство. При такой ситуации требование о включении в реестр следует рассматривать как требование о признании членом кооператива.

ТЕМАТИКА: нарушение законодательства арбитражными управляющими в рамках дел о банкротстве застройщика

Определение Арбитражного суда Саратовской области от 30 декабря 2013 г. по делу № А57-22018/2012: Удовлетворено требование о признании незаконными действий (бездействий) и об отстранении временного управляющего. Нарушения выразились в непривлечении оценщика для проведения оценочной экспертизы стоимости имущества переданного застройщику и непредставление соответствующего отчета об оценке в материалы дела. (Оставлено в силе постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 февраля 2014 г.).

Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 28 июля 2016 г. № Ф02-1798/2016 по делу № А33-14905/2009: удовлетворены требования о признании незаконными действий арбитражного управляющего и его отстранении. Нарушения выразились в ненадлежащем исполнении обязанностей при ведении реестра требований о передаче жилых помещений, в виде непринятия мер по оформлению прав должника на недостроенные объекты капитального строительства, по содержанию и обеспечению сохранности недостроенного объекта капитального строительства (отсутствию консервации, охраны).

Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 1 ноября 2012 г. по делу № А67-4862/2012: О привлечении к административной ответственности в виде штрафа АУ по ч. 3 ст. 14.13 КоАП РФ. Нарушения выразились в неисполнении обязанности по уведомлению в 5-дневный срок с момента введения наблюдения участников строительства о возможности предъявления требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, а также о возможности одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Если вы заглянули на эту страницу не из любопытства, а добросовестно изучив предложенный материал, я хочу спросить у вас: как ощущения?

Конечно, окунуться из обыденной жизни в такой круговорот правовых норм — отчаянное решение, но более разумное, нежели остаться в стороне от проблемы. Надеюсь, теперь вас не страшат выражения «банкротство застройщика», «реестр требований», «обеспечительные меры» и т.п. Вы уже в курсе, кто такие участники строительства и насколько выгодно их положение по сравнению с другими кредиторами. Сейчас вы уже знаете, как важно следить за временем и соблюдать установленные сроки, как правильно предъявлять требования и в каких формах это может быть сделано. Вы понимаете, почему застройщик признается банкротом и как вам не попасть на удочку недобросовестных застройщиков.

Фундаментальные понятия изучены, варианты выхода из ситуации рассмотрены, последствия описаны. Остается только отбросить страхи и сомнения в положительном исходе дела и уверенно отстаивать свои интересы. Надеюсь, вы понимаете, что изложить на сотне страниц все нюансы и особенности дел о банкротстве застройщика невозможно, как невозможно разработать единый алгоритм решения всех подобных проблем. Факторы, влияющие на ситуацию, в каждом случае уникальны, грамотно учесть их сможет только специалист в области банкротства застройщиков. Но теперь вы со знанием дела сможете найти такого специалиста, обсудить с ним проблему, варианты ее решения и строго проконтролировать его действия, а не слепо довериться ему без какого-либо понимания сути данной проблемы.

В заключение хочу вам напомнить слова Льва Толстого, который сказал, что «знания — это орудие, а не цель». Поэтому искренне надеюсь, что полученные при прочтении данной книги знания станут для вас хорошим подспорьем и эффективным орудием в защите своих прав и законных интересов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // СПС «КонсультантПлюс».
3. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (ред. от 22.11.2016) // СПС «КонсультантПлюс».
4. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О несостоятельности (банкротстве)» // СПС «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
6. Федеральный закон от 12 июля 2011 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “О несостоятельности (банкротстве)” и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» // СПС «КонсультантПлюс».
7. Федеральный закон от 28 декабря 2013 г. № 414-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс».
8. Приказ Минрегиона России от 20 сентября 2013 г. № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» // СПС «КонсультантПлюс».
9. Постановление Правительства Москвы от 26 апреля 2011 г. № 157-ПП (ред. от 28.06.2016) «Об утверждении Положения о Комитете города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов

в строительстве и контролю в области долевого строительства» // СПС «КонсультантПлюс».

10. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26 октября 2004 г. № 1747 (ред. от 04.08.2016) «О Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга» // СПС «КонсультантПлюс».
11. Закон СССР от 6 марта 1990 г. № 1305-1 «О собственности в СССР» // Ведомости СНД СССР и ВС СССР. 1990. № 11. Ст. 164.
12. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 июня 2012 г. № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 8.
13. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 июля 2005 г. № 93 «О некоторых вопросах, связанных с исчислением отдельных сроков по делам о банкротстве» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 10.
14. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 марта 2013 г. № 15510/12 по делу № А71-13368/2008 // СПС «КонсультантПлюс».
15. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 апреля 2013 г. № 13239/12 по делу № А55-16103/2010 // СПС «КонсультантПлюс».
16. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 апреля 2013 г. № 14452/12 по делу № А82-730/2010-30-Б/11-33т // СПС «КонсультантПлюс».
17. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15 июля 2014 г. № 15636/13 по делу № А41-5150/11 // СПС «КонсультантПлюс».
18. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 мая 2014 г. № 15943/11 // СПС «КонсультантПлюс».
19. Определение Арбитражного суда г. Москвы от 11 февраля 2015 г. по делу № А40-27589/08 // СПС «КонсультантПлюс».
20. Постановление ФАС Московского округа от 9 апреля 2012 г. по делу № А40-91655/10-88-351 // СПС «КонсультантПлюс».
21. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 29 августа 2012 г. по делу № А45-9663/2009 // СПС «КонсультантПлюс».
22. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 2 августа 2012 г. № 09АП-19346/2012 по делу № А40-15802/07-86-68Б // СПС «КонсультантПлюс».
23. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14 марта 2012 г. № 07АП-2689/2010(40) по делу № А45-9663/2009 // СПС «КонсультантПлюс».
24. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 августа 2014 г. по делу № А55-19659/2009 // СПС «КонсультантПлюс».
25. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 3 февраля 2014 г. по делу № А41-7785/09 // СПС «КонсультантПлюс».

26. Определение Арбитражного суда г. Москвы от 4 декабря 2014 г. по делу № А40-27589/08 // СПС «КонсультантПлюс».
27. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15 декабря 2014 г. № Ф03-5086/2014 по делу № А59-5933/2009 // СПС «КонсультантПлюс».
28. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 14 ноября 2014 г. № Ф03-4359/2014 по делу № А59-5933/2009 // СПС «КонсультантПлюс».
29. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16 августа 2013 г. по делу № А67-4252/2010 // СПС «КонсультантПлюс».
30. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 8 апреля 2013 г. по делу № А32-30801/2011 (оставленное в силе определением Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 июля 2013 г. № ВАС-6334/13) // СПС «КонсультантПлюс».
31. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 августа 2013 г. № ВАС-9721/13 по делу № А56-47751/2009 // СПС «КонсультантПлюс».
32. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 2 июня 2014 г. № ВАС-5988/14 по делу № А43-29337/2011 // СПС «КонсультантПлюс».
33. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 января 2014 г. № ВАС-15943/11 по делу № А40-27589/2008 // СПС «КонсультантПлюс».
34. Определение Верховного Суда РФ от 21 ноября 2014 г. № 309-ЭС14-2155 по делу № А50-10632/2012 // СПС «КонсультантПлюс».
35. Постановление ФАС Уральского округа от 17 июля 2014 г. № Ф09-7490/13 по делу № А50-10632/2012 // СПС «КонсультантПлюс».
36. Постановление ФАС Поволжского округа от 17 октября 2013 г. по делу № А55-13551/2010 // СПС «КонсультантПлюс».
37. Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 октября 2013 г. по делу № А57-26869/09 // СПС «КонсультантПлюс».
38. Апелляционное определение Московского городского суда от 24 декабря 2014 г. по делу № 33-40569 // СПС «КонсультантПлюс».
39. Апелляционное определение Московского городского суда от 22 декабря 2014 г. по делу № 33-39701 // СПС «КонсультантПлюс».
40. Апелляционное определение Московского городского суда от 12 ноября 2014 г. по делу № 33-44459 // СПС «КонсультантПлюс».

ЛИТЕРАТУРА

1. Белоусов В.Н. Особенности предъявления требований участниками строительства при банкротстве застройщика // Семейное и жилищное право. 2014. № 5. С. 34–38.
2. Дорохина Е.Г. Правовой статус участников строительства при банкротстве застройщиков // Закон. 2013. № 7. С. 119–123.

3. *Ершов О.Г.* О необходимости прокурорского реагирования при банкротстве застройщика // Арбитражный и гражданский процесс. 2013. № 11. С. 48–52.
4. *Мандрюков А.В.* Некоторые особенности дел о банкротстве застройщиков // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 9. С. 69–78.
5. *Некрасов О.С.* Банкротство застройщиков // Арбитражный управляющий. 2013. № 6. С. 20–23; 2014. № 6. С. 26–31.
6. *Савин А.* Точка зрения: банкрот все равно заплатит // Ведомости. 2010. 12 апреля. № 64(2582).
7. *Сластилина Ю.В., Сорока О.Н.* Рассмотрение споров, связанных с банкротством застройщиков // Арбитражный управляющий. 2013. № 2. С. 36–43; № 3. С. 43–46.
8. *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. 60–71.
9. *Шарапова Н.В.* Банкротство застройщика // Арбитражный управляющий. 2014. № 1. С. 35–37.
10. *Яковлев А.А.* Становление рынка жилой недвижимости в истории новейшей России // Проблемы современной экономики. 2010. № 2(34).
11. Толковый словарь русского языка с включением сведений о происхождении слов / отв. ред. Н. Шведова. М.: Азбуковник, 2007.

ЭЛЕКТРОННЫЕ РЕСУРСЫ

1. Деятельность КТ «Социальная инициатива» // http://gia.ru/pravo_spravki/20100211/208734349.html.
2. ИВИ-93: комментарии пользователей и спецпредложения // <http://www.domkontrol.ru/companies.php?id=20>.
3. *Горошков П.* Банкротство «ИВИ-93» продолжится // http://skv.ru/news/news_of_conflicts_and_disputes/570/.
4. Новости Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства: Долящики объекта Е-39 (г.о. Троицк) включают в реестр пострадавших с учетом новых критериев // <http://invest.mos.ru/presscenter/news/detail/845759.html>.
5. *Раскин А.* Судебная победа дольщиков // <http://expert.ru/2012/07/18/sudebnaya-pobeda-dolschikov/>.
6. Дольщикам Народного Ополчения, 33: Москомстройинвест продлевает срок приема заявлений // <http://www.peepr.us/04aabd0e>.
7. Пермский край вошел в число регионов, эффективно решающих проблемы обманутых дольщиков // <http://www.bn.ru/permskii-krai/news/2015/02/09/212019.html>.
8. Долгострой Новой Москвы // <http://newmos.info/content/articles/2531.html>.

9. *Курганская М., Кондратьева С.* Москомстройинвест проверит все строящиеся дома для дольщиков // <http://www.m24.ru/articles/59784?attempt=1>.
10. Рабочая группа по защите прав дольщиков // <http://hinshtein.ru/protecting>.
11. Итоги недели: решение проблемы обманутых дольщиков // <http://www.obltv.ru/news/society/itogi-nedeli-reshenie-problemy-obmanutykh-dolshchikov/>
12. Антикризисная группа по защите прав вкладчиков и дольщиков // <https://er.ru/projects/antikrizisnaya-gruppa-po-zashite-prav-vkladchikov-i-dolshikov/>

ОГЛАВЛЕНИЕ

Отзывы.....	3
Об авторе.....	5
Предисловие.....	6
Введение.....	7
Глава 1. БАНКРОТСТВО ЗАСТРОЙЩИКА КАК ОСОБАЯ КАТЕГОРИЯ СУДЕБНЫХ ДЕЛ.....	9
1.1. Возникновение арбитражных дел о банкротстве застройщиков как особой категории должников.....	9
1.2. Банкротство застройщиков в зарубежных странах	19
Глава 2. ЛИЦА, УЧАСТВУЮЩИЕ В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА	23
2.1. Застройщик как особая категория должников.....	23
2.2. Участники строительства как приоритетная категория кредиторов.....	27
2.3. Арбитражный управляющий как основное лицо в деле о банкротстве застройщика.....	30
2.4. Иные лица, участвующие в процедуре банкротства застройщика	32
Глава 3. ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА	34
3.1. Подведомственность и подсудность	34
3.2. Порядок введения процедуры банкротства застройщика	36
3.3. Обеспечительные меры в деле о банкротстве застройщика	38
3.4. Общий порядок предъявления и установления требований к застройщику участниками строительства и прочими кредиторами.....	38
3.5. Особенности формирования реестра требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика.....	43
3.6. Очередность удовлетворения требований зарегистрированных кредиторов	45

3.7. Особенности проведения общего собрания кредиторов должника, его компетенция	45
3.8. Собрание участников строительства, его компетенция.....	48
3.9. Особенности оспаривания сделок застройщика.....	49
3.10. Особенности заключения мирового соглашения в рамках дела о банкротстве застройщика	52

Глава 4. ТРЕБОВАНИЯ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В РАМКАХ ДЕЛА О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА.....55

4.1. Особенности предъявления требований участниками строительства к застройщику и их рассмотрение судом	55
4.2. Требование о включении в реестр требований о передаче жилых помещений	56
4.3. Требование о включении в реестр денежных требований	60
4.4. Включение в реестр требований кредиторов требований участников строительства в случае невозможности передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений	61
4.5. Возможность перехода участников строительства из одного реестра в другой.....	62

Глава 5. РАССМОТРЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Основные виды требований в отношении недвижимого имущества в рамках дела о банкротстве застройщика.....	65
5.2. Требования кредиторов в отношении нежилых помещений	66
5.3. Способы признания права собственности на квартиру в банкротном деле	68

Глава 6. СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА.....72

6.1. Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства	72
6.2. Погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений	77
6.3. Привлечение нового застройщика	79
6.4. Финансирование завершения строительства третьим лицом	82

6.5. Погашение необходимых платежей в целях обеспечения возможности передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений	84
6.6. Погашение требований граждан — участников строительства по денежным обязательствам в случае реализации предмета залога в деле о банкротстве застройщика.....	85
Глава 7. АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПРАВ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА.....	88
7.1. Способы защиты и восстановления прав дольщиков по Приказу Минрегиона России № 403	88
7.2. Способы защиты и восстановления прав дольщиков по Приказу Минстроя России № 560/пр	94
7.3. Иные альтернативные способы защиты прав обманутых дольщиков.....	97
Глава 8. ЗНАЧИМАЯ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПРИ ЗАЩИТЕ ПРАВ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА.....	99
Заключение	104
Список литературы.....	105
Нормативные акты и судебная практика.....	105
Литература	107
Электронные ресурсы.....	108