

УДК 34.347

ОСОБЕННОСТИ ПРИЗНАНИЯ БАНКРОТОМ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Н.А. Гребцова,
студентка 2 года обучения магистратуры,
Академии права и национальной безопасности
ЧОУ ВО ЮУ(ИУБиП)
Научный руководитель
Т.Ю. Кулик
к.ю.н., доцент кафедры
«Гражданско-правовые дисциплины»

Аннотация: Статья посвящена проблеме отношений, связанных с банкротством строительной организации, в сфере долевого строительства многоквартирных домов.

Ключевые слова: банкрот, долевое участие в строительстве, дольщик, застройщик.

PECULIARITIES OF BANKRUPTCY OF A BUILDING ORGANIZATION

N.A. Grebtsova
Scientific adviser
T.U. Kulic

Annotation: The article is devoted to the problem of the relations connected with bankruptcy of a building company, in the sphere of equity construction of apartment houses.

Keywords: insolvent. Equity, participation in the construction, shareholder, property, developer.

В настоящее время, одной из самых актуальных и социально значимых экономических проблем, является привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и нарушение или невыполнение обязательств застройщиком. Риски граждан, участвующих в долевом строительстве, как правило, связаны с банкротством застройщика. Банкротство – это признанная арбитражным судом неспособность должника,

в полном объёме, удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей [1].

В соответствии с исследованием Рейтингового агентства строительного комплекса к 2016 г. количество банкротство строительных компаний в стране увеличилось в 3 раза [2].

Особенностью банкротства строительной организации является участие в этой процедуре физических лиц (дольщиков). Банкротство застройщика – сложная процедура, проведение которой регулируется как общими положениями законодательства о банкротстве, так и специальными нормами, выделенными параграфом 7 главы 9 ФЗ от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Предъявляемые требования дольщиков к застройщику при проведении процедуры банкротства, указаны в статье 201.1 ФЗ от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [3]:

- требование о передаче жилого помещения;
- денежное требование.

Требование о передаче жилого помещения, в соответствии с п.п. 3 ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», может быть заявлено участником долевого строительства при следующих условиях:

1. Был заключен договор между дольщиком и застройщиком о передаче в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме или договор о передаче в собственность жилого помещения (части жилого дома) в жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков;

2. Произведена полная или частичная оплата по договору.

3. Дом не был введен в эксплуатацию во время произведения оплаты.

Важно отметить, что нецелесообразно заявлять требование о передаче в собственность жилое помещение, если строительство дома еще не началось.

До 01.01.2017 г. в п.1 ст. 201.1. Закона о банкротстве отсутствовало указание на жилые дома блокированной застройки [4]. В связи с этим, Постановлением Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 №15636/13 была сформулирована правовая позиция, согласно которой параграф 7 главы 9 Закона о банкротстве применяется только в случае привлечения средств граждан для финансирования строительства многоквартирного дома [5].

В соответствии с п. 1 ст. 201.4 Закона о банкротстве, с момента вынесения определения о введении наблюдения в отношении застройщика арбитражным судом, требования о передаче жилых помещений участниками долевого строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика.

Участники долевого строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений, определяются статьёй 201.2 Закона о банкротстве, как лица участвующие в деле о банкротстве застройщика. Эти нормы обеспечивают равный уровень защиты кредиторов и невозможность изъятия жилого помещения из конкурсной массы.

Несмотря на это, участниками долевого строительства зачастую предъявляются требования о признании права на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства в суде общей юрисдикции, до введения наблюдения в отношении застройщика.

В соответствии с п. 17 Обзора судебной практики, суды общей юрисдикции удовлетворяют иски участников строительства о признании права собственности на объект долевого строительства или на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства [6].

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

Таким образом, решения суда о признании права собственности за отдельными участниками долевого строительства приводят к тому, что имущество частично выбывает из конкурсной массы [7].

В условиях наличия, вынесенных судом общей юрисдикции, решений о признании права собственности за отдельными участниками долевого строительства, арбитражные суды признают права собственности за остальными участниками долевого строительства в деле о банкротстве, руководствуясь конституционным принципом равенства [8].

Этот принцип не позволяет отказать в удовлетворении требования о признании права собственности участника долевого строительства, если аналогичные требования других участников долевого строительства, поданные в суды общей юрисдикции, были удовлетворены [9].

В ситуациях, когда заявлять требование о передаче жилого помещения изначально неоправданно или заявленное требование о передаче жилого помещения не представляется возможным удовлетворить - участник долевого строительства вправе предъявить денежное требование.

Предъявленные дольщиками требования в денежной форме, предварительно должны преобразовываться из имущественных в денежные. Способы таких преобразований установлены Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

После расторжения договора, участник долевого строительства имеет право требования возврата переданных застройщику денежных средств или денежной компенсации переданного застройщику имущества, а также возмещения причиненных ему убытков в размере реального ущерба, в соответствии с 4 п. 1 ст. 201.1 Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Возмещение убытков, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение, рассчитывается в соответствии с п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» //Собрание законодательства РФ.
2. Велесевич С. Число банкротств строительных компаний в России выросло в три раза //URL:<http://realty.rbc.ru/news/577d13ff9a7947e548ea490a> (дата обращения: 28.02.2017).
3. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // СПС Консультант Плюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
4. Федеральный закон от 12.07.2011 № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» // СПС Консультант Плюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
5. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 №15636/13 по делу № А41-5150/11 // «Вестник ВАС РФ», 2014. № 11.
6. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // СПС Консультант Плюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
7. Пашинская Л.А. // Требования, предъявляемые участниками долевого строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика // <https://elibrary.ru/>
8. Пашинская Л.А. // Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков // <https://elibrary.ru/>
9. Определение Верховного Суда РФ от 24.02.2015 № 305-ЭС14-1186 по делу А40-80775/2013, Определение Верховного Суда РФ от 17.09.2015 по делу № 307-ЭС15-5012, А21-7779/2013 // СПС Консультант Плюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>