

ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ ДОЛЬЩИКА ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

*«Мало быть правым, надо быть правым вовремя»
Эмиль Кроткий*



Не теряет с годами своей актуальности наболевший вопрос о том, как вести себя участнику долевого строительства в ситуации, когда застройщик «уходит» в банкротство. Вносятся изменения в законы, формируется судебная практика, создаются административные механизмы, призванные защитить интересы дольщиков, но «воз и ныне там», едва ли сегодня дольщик может сказать, что чувствует себя в безопасности в рамках отношений долевого участия в строительстве.

В настоящей статье мы попытаемся выделить несколько вариантов (моделей) поведения дольщика в ситуации, когда застройщик проявляет признаки грядущего банкротства или процедура банкротства уже начата.

Для начала необходимо определиться с понятийным аппаратом, с этой целью приведем формулировки, используемые законодателем. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ определяет:

застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав

указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ так же дает следующие определения:

участник строительства - физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование;

требование о передаче жилого помещения - требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу жилого помещения);

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

объект строительства - многоквартирный дом, в отношении которого участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом, строительство которого не завершено (далее - объект незавершенного строительства);

земельный участок - земельный участок, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства;

реестр требований о передаче жилых помещений - реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений, признанные обоснованными арбитражным судом.

Важно: Банкротство - это признанная судом невозможность застройщика удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и обязательным платежам. Необходимо помнить, что банкротом застройщик становится лишь с момента введения конкурсного производства, до введения конкурсного производства (при применении иных процедур) застройщик банкротом не является. В рамках банкротства застройщика применяются следующие процедуры: наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление, конкурсное производство и мировое соглашение. На практике чаще всего применяются лишь две процедуры из вышеперечисленных: наблюдение и конкурсное производство.

В соответствии со ст. 62 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ наблюдение вводится по результатам рассмотрения арбитражным судом обоснованности заявления о признании должника банкротом. Статьей 124 вышеупомянутого Федерального закона установлено, что принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечет за собой открытие конкурсного производства.

Рассмотрим ситуацию, когда банкротство застройщика еще не стало свершившимся фактом, но по всем признакам «дни его сочтены». Многие юристы сходятся во мнении о том, что интересам дольщика на данном этапе наибольшим образом отвечает обращение в суд общей юрисдикции с требованием об установлении права собственности на объект недвижимости или права на долю в объекте незавершенного строительства. При этом обращение в суд общей юрисдикции с подобными требованиями дольщику необходимо предпринять до момента введения о отношении застройщика процедуры наблюдения. Принято выделять несколько правовых позиций (в зависимости от того на каком этапе строительства находится объект) на которых дольщик может обосновать свои требования:

Первый из вариантов: объект на этапе строительства – дольщику необходимо добиваться в суде признания права собственности на долю в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в виде, например, квартиры.

Второй вариант: объект построен, но не сдан в эксплуатацию, либо находится в высокой степени готовности, которая позволяет выделить индивидуальные признаки квартиры подлежащей передаче – дольщик может требовать у суда уже признания права собственности на квартиру, основывая свою позицию на ст. ст. 130, 218 ГК РФ, ст. ст. 15, 16, 18 ЖК РФ.

Вариант третий: объект построен, введен в эксплуатацию, но застройщик не передает квартиру дольщику - Дольщику следует, так же как и предыдущем варианте, обратиться в суд за признанием права собственности на основании ст. ст. 130, 218, 702, 729 ГК РФ, ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Необходимо отметить, что помимо требований о признании права собственности, о которых говорилось выше, дольщик при условии нарушения застройщиком условий договора равно как и норм 214-ФЗ вправе обращаться в суд за защитой своих интересов как потребитель и взыскать с нерадивого застройщика неустойку, требовать возмещения морального вреда, и штрафа – это так же необходимо сделать до момента введения наблюдения в отношении застройщика (особенности рассмотрения подобной категории споров с застройщиком мы осветим в последующих публикациях).

Чаще бывает когда о том, что дела застройщика плохи дольщик узнает уже после того как о его банкротстве начинают говорить в СМИ, т.е. когда банкротные процедуры идут полным ходом, в таком случае единственным способом активной защиты своих интересов является включение требований о передаче квартиры в реестр требований кредиторов застройщика.

Статьей 201.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ определено, что требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном статьями 71 и 100 указанного Федерального закона.

Арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

Требование о передаче жилого помещения, признанное обоснованным арбитражным судом, подлежит включению арбитражным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений.

Определение о включении требования о передаче жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений или определение об отказе во включении указанного требования в такой реестр может быть обжаловано.

Участники строительства в части требований о передаче жилых помещений имеют право участвовать в собраниях кредиторов и обладать числом голосов, определяемым исходя из суммы, уплаченной участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также размера убытков в виде реального ущерба, определенного в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 Федерального закона №127-ФЗ. Участники строительства имеют право предъявлять возражения относительно требований других кредиторов.

В реестр требований о передаче жилых помещений включаются следующие сведения: сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях; 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); 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.

В связи с вышеуказанными формулировками Федерального закона интересно отметить следующее: часто на практике приходится сталкиваться с весьма не однозначными ситуациями, приведу весьма распространенный пример: в деле о банкротстве одного из застройщиков нашего региона перед судом встал вопрос о том как применить механизм включения требований дольщиков в реестр требований о передаче жилых помещений к лицам, которые приобрели право требования по договору цессии. Цедент (первоначальный «дольщик») заключал договор долевого участия в строительстве целого ряда помещений с застройщиком по весьма низкой цене, а потом продавал (уступал) право требования на каждое из помещений по более высокой цене – отсюда возникает закономерный вопрос «какую сумму должно учитывать при определении числа голосов такого кредитора на собрании кредиторов?» Ту сумму, которая была уплачена застройщику по договору долевого участия (что более логично и прямо установлено буквой закона) или же сумму, которая уплачена кредитором по договору цессии (что более отвечает интересам кредитора и духу закона)? Породит ли вывод суда о необходимости использования первого варианта право кредитора (цессионария) на предъявление требования к цеденту о возврате разницы между спорными суммами (ведь едва ли возможно списать неизбежные, при таком развитии событий, потери кредитора на некую алеаторность цессии)? Не приведет ли применение судом второго варианта к появлению на собрании кредиторов лиц с необоснованно «раздутым» числом голосов, не спровоцирует ли это заинтересованных лиц к созданию «искусственных» кредиторов для давления на собрание?

Сегодня единой позиции по этим и еще целому ряду вопросов у судов нет (зато есть весьма интересные и зачастую противоречивые позиции судов различных инстанций) – вот и выходит на первый план «судебное усмотрение», а оно может быть продиктовано совокупностью самых различных факторов (от политической и экономической конъюнктуры региона, до субъективного восприятия судом ситуации), что существенно затрудняет прогнозирование развития процесса и защиту интересов участников в деле о банкротстве застройщика – грубо говоря, защита интересов дольщиков в каждом конкретном случае, даже в рамках банкротства одного застройщика, требует грамотного

«ручного» управления и деликатного неусыпного контроля со стороны, например юриста, осуществляющего подобное представительство.

Так же, необходимо отметить, что дольщики, имеющие на момент формирования реестров требований, решения судов о взыскании с застройщика сумм неустойки, морального вреда, штрафов и прочих сумм могут помимо включения своих имущественных требований о передаче помещений включить отдельные требования в самостоятельный реестр денежных требований кредиторов с получением голосов пропорционально сумме денежной задолженности.

Ну и конечно, пара слов о перспективах. Если с перспективами тех дольщиков-кредиторов дома которых достроены и решение их проблемы с передачей права собственности лежит исключительно в правовой плоскости – все относительно понятно, то в тех случаях когда жилой дом, не достроен, дольщики имеют возможность в качестве компенсации получить права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок для того, чтобы достроить здание что называется «своими силами». Для этого понадобится создание жилищно-строительного кооператива. Статья 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ определяет «правила игры» в случае избрания кредиторами подобного пути решения создавшейся проблемы. Стоит отметить, что данный способ является наиболее продуктивным и максимально должен отвечать интересам кредиторов в сложившейся ситуации, однако на практике реализация механизма погашения требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства встречается не так часто, вероятно в виду сложности его реализации.