

Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков *

А.А. Чукреев

доцент кафедры трудового права и предпринимательства Института государства и права Тюменского государственного университета, кандидат юридических наук (г. Тюмень)

Андрей Александрович Чукреев, aachukreyev@mail.ru

Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства

Порядок погашения требований участников строительства, закрепленный статьей 201.10 Закона о банкротстве, предусмотрен относительно *объекта незавершенного строительства*, когда обязательства застройщика перед участниками строительства о передаче им жилых помещений в собственность *исполнить в натуре* на текущий момент невозможно в связи с тем, что такие помещения не существуют в качестве объектов гражданских прав. И здесь для выхода из сложившейся ситуации законодатель предусмотрел особый, *судебный*, порядок защиты соответствующих прав участников строительства. Этот порядок реализуется посредством прекращения обязательств застройщика не *надлежащим исполнением*, а иным способом – путем предоставления *отступного*. Причем отступного *не по соглашению сторон* (вопреки статье 409 ГК РФ, но в соответствии со статьей 407 ГК РФ) и в сочетании с переходом от застройщика к созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу *права собственности на объект незавершенного*

строительства и права собственности или прав и обязанностей арендатора в отношении соответствующего земельного участка (п. 15 ст. 201.10 Закона о банкротстве).

В таком случае погашение требования участника строительства возможно либо *полное*, когда стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок *больше либо равна* совокупному размеру требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, либо в соответствующей *части*, когда стоимость указанных прав застройщика *меньше* совокупного размера таких требований (п. 14 ст. 201.10 Закона о банкротстве).

Здесь повторим, что оценщик в силу закона должен установить рыночную стоимость прав застройщика. Полагаем, справедливым было бы в такой ситуации сравнение рыночной стоимости указанных прав с рыночной общей стоимостью требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений (с учетом возможного их погашения в порядке статьи 201.10 Закона о банкротстве), а не с совокупным размером таких требований по закрепленному в соответствующих договорах «номиналу».

* Окончание. Начало см.: Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 12.

С учетом изложенного можно прийти к выводу о том, что указанный порядок предполагает *два основных варианта* реализации предусмотренных им положений:

1) передача в собственность указанному потребителю кооперативу незавершенного строительством объекта, в котором такие участники приобрели по обязательствам с застройщиком права требовать передачи им в собственность *всех* жилых помещений; здесь возможны *два подварианта*:

1.1) участники строительства *полностью* исполнили свои обязанности по оплате цен заключенных с застройщиком договоров, по которым им причитаются жилые помещения в объекте незавершенного строительства;

1.2) участники строительства (все или некоторые из них) *частично* исполнили свои обязанности по оплате цен таких договоров; при этом:

1.2.1) или стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок *меньше либо равна* совокупному размеру требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений;

1.2.2) или стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок *больше* совокупного размера соответствующих требований из-за *ненадлежащего* исполнения участниками строительства указанных нами *обязанностей* или того, что срок исполнения таких

обязанностей еще не наступил;

2) передача в собственность указанному потребителю кооперативу незавершенного строительством объекта, в котором такие участники приобрели по обязательствам с застройщиком права требовать передачи им в собственность *лишь части* жилых помещений¹. Здесь возможны *два подварианта* развития событий:

2.1) участники строительства *полностью* исполнили свои обязанности по оплате цен соответствующих договоров; при этом:

2.1.1) или стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок *меньше либо равна* совокупному размеру требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений;

2.1.2) или стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок *больше* совокупного размера таких требований за счет *понесенных* застройщиком затрат на строительство *части* объекта, в отношении которой не заключены договоры с участниками строительства о передаче им в собственность жилых помещений²;

2.2) участники строительства (все или некоторые из них) *частично* исполнили свои обязанности по оплате цен соответствующих договоров; при этом:

2.2.1) или стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок *меньше либо равна* совокупному размеру требований участников

¹ Возможность варианта 2 подтверждается, в частности, пунктом 9 статьи 201.10 Закона о банкротстве, который гласит: «В создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива наряду с участниками строительства могут участвовать и иные лица в случае, если жилых помещений в объекте незавершенного строительства после завершения его строительства будет больше, чем необходимо для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений». Кроме того, «в случае вынесения арбитражным судом определения о передаче объекта незавершенного строительства требования участников строительства, голосовавших против такой передачи и отказавшихся от участия в ней, преобразовываются в денежные требования в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, и подлежат погашению в составе требований кредиторов соответственно третьей и четвертой очереди» (п. 13 ст. 201.10 Закона о банкротстве).

² Не исключен здесь и такой подвариант: указанное превышение имеет место исключительно за счет соответствующих затрат застройщика, когда последний к строительству причитающейся инвесторам части объекта еще не приступал, однако, полагаем, с точки зрения правовых последствий эта ситуация не имеет самостоятельного значения.

строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений;

2.2.2) или стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок *больше* совокупного размера таких требований за счет:

2.2.2.1) *понесенных застройщиком затрат на строительство части объекта, в отношении которой не заключены соответствующие договоры с участниками строительства, и (или)*

2.2.2.2) *ненадлежащего исполнения участниками строительства обязанностей по заключенным с застройщиком договорам или того, что срок исполнения таких обязанностей еще не наступил*³.

В ситуациях, указанных в пунктах 1.2.2, 2.1.2 и 2.2.2, не исключено неосновательное обогащение за счет должника-застройщика:

1) либо непосредственно членов такого кооператива – участников строительства, которые *частично исполнили обязанности по заключенным с застройщиком договорам* (ситуация 1.2.2);

2) либо кооператива в целом (а опосредовано и его членов – участников строительства), если доходы такого кооператива в виде полученных паевых взносов его членов – третьих лиц (неучастников строительства) превысят затраты на завершение строительства соответствующего дома (за счет *понесенных застройщиком затрат на строительство части объекта, в отношении которой не были заключены договоры с участниками строительства*, – ситуация 2.1.2);

3) либо кооператива в целом (а опосредовано и его членов – участников строительства) и (или) непосредственно членов такого кооператива – участников строительства, которые *частично исполнили указанные обязанности* (ситуации 2.2.2.1 и (или) 2.2.2.2 соответственно).

Однако в случаях, описанных в пунктах

2.1.2 и 2.2.2.1, в целях предотвращения неосновательного обогащения членом соответствующего кооператива должен становиться либо сам застройщик с паевым взносом (взносами), эквивалентным *понесенным им затратам на строительство части строительного объекта, в отношении которой не заключены договоры с участниками строительства*, а затем по возмездной сделке – третье лицо либо сразу третье лицо, которое приобрело такое право у застройщика. Это нужно прямо закрепить в Законе о банкротстве.

В ситуациях же, указанных в пунктах 1.2.2 и 2.2.2.2, реально предотвратить неосновательное обогащение со стороны участников строительства, которые *ненадлежащим образом исполнили обязанности*, посредством предъявления к ним от имени застройщика требований (исковых требований) о взыскании соответствующей задолженности. Возможна уступка на возмездной основе соответствующих требований должника.

Более того, полагаем, что в такой ситуации, когда лишь *часть* участников строительства частично не исполнила свои обязанности по оплате цен заключенных с застройщиком договоров, во избежание необоснованного лишения добросовестных участников прав на погашение требований в соответствии со статьей 201.10 Закона о банкротстве арбитражный (внешний, конкурсный) управляющий, который должен действовать добросовестно и разумно (п. 4 ст. 20.3 Закона о банкротстве), обязан предпринять необходимые меры для взыскания такой задолженности и (или) уступки на возмездной основе соответствующих требований должника.

Кроме того, необходимо подчеркнуть, что положения статей 201.10 и 201.11 Закона о банкротстве не ставят погашение требований участников строительства в зависимость от надлежащего исполнения ими своих обязанностей по оплате цен со-

³ И здесь не исключен подвариант, указанный в предшествующей сноске.

ответствующих договоров с должником-застройщиком, но и не исключают прямо возможность отказа от исполнения этих договоров со стороны должника, внешнего или конкурсного управляющего (ст. 102, абз. 4 п. 3 ст. 129 Закона о банкротстве).

Правоприменительная практика арбитражных судов подтвердила право внешнего (конкурсного) управляющего заявить такой отказ при нарушении участником строительства указанной обязанности⁴, причем в этом случае отказ может быть сделан на основании и в порядке, предусмотренных пунктами 4 и 5 статьи 5, пунктов 3 и 4 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве...», пункта 4 статьи 25.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений

Основное отличие ситуации, в которой подлежат применению нормы, закрепленные в статье 201.11 Закона о банкротстве, от ситуации, в которой могут быть реализованы положения статьи 201.10 Закона о банкротстве, состоит в том, что в первом случае застройщик должен получить в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено. И эта особенность, конечно, учтена законодателем, но есть основания полагать, что не в полной мере. Более того, выскажем предположение, что при работе над соответствующим законопроектом

условие, предусмотренное подпунктом 1 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве (где его нахождение для некоторых ситуаций, как мы увидели, может быть оправдано), было без всяких для этого оснований, как бы по инерции перенесено с незначительными коррективами в подпункт 3 пункта 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве.

Здесь повторим, что оценщик в силу закона должен установить рыночную стоимость передаваемых жилых помещений. Полагаем, справедливым было бы в такой ситуации сравнение рыночной стоимости указанных помещений с рыночной общей стоимостью требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений (с учетом возможного их погашения в порядке статьи 201.11 Закона о банкротстве), а не с совокупным размером таких требований по закрепленному в соответствующих договорах «номиналу».

С учетом изложенного можно прийти к выводу о том, что порядок, закрепленный в статье 201.11 Закона о банкротстве, предполагает *два основных варианта* реализации предусмотренных им положений:

1) передача в собственность участников строительства жилых помещений в многоквартирном доме, в котором такие участники ранее приобрели по обязательствам с застройщиком права требовать передачи им в собственность *всех* жилых помещений; здесь возможны *два подварианта*:

1.1) участники строительства *полностью* исполнили свои обязанности по оплате цен заключенных с застройщиком договоров, по которым им причитаются жилые помещения в доме;

⁴ См., например:

постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 4 октября 2010 года № Ф09-7473/10-С4 по делу № А71-2545/2010-А25 (в передаче этого дела для пересмотра в порядке надзора постановления было отказано определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 января 2011 № ВАС-18497/10);

постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 24 июля 2012 года № Ф09-6187/09 по делу № А71-8474/2008 (в передаче этого дела для пересмотра в порядке надзора постановления было отказано определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 октября 2012 года № ВАС-14214/10).

1.2) участники строительства (все или некоторые из них) *частично исполнили* свои обязанности по оплате цен соответствующих договоров; при этом стоимость передаваемых жилых помещений *может превышать* совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, а счет *ненадлежащего исполнения участниками строительства обязанностей или того, что срок исполнения таких обязанностей еще не наступил*;

2) передача в собственность участников строительства жилых помещений в многоквартирном доме, в котором такие участники ранее приобрели по обязательствам с застройщиком права требовать передачи им в собственность лишь *части* жилых помещений.

В реализации варианта 2 анализируемого порядка также возможно выделение *двух подвариантов*, аналогичных подвариантам, которые были обозначены в рамках варианта 1. Между тем юридического смысла выделения таких подвариантов в варианте 2, как, строго говоря, и выделения самого второго варианта, нет. Статья 201.11 Закона о банкротстве не предполагает передачу завершенного строительством многоквартирного дома кому-либо целиком, а предусматривает передачу каждому из участников строительства причитающегося ему конкретного жилого помещения (помещений), хотя и в специфическом, можно сказать «коллективном», порядке. В связи с этим на не подлежащие передаче таким путем жилые помещения должно возникнуть право собственности застройщика, что исключает неосновательное обогащение за его счет.

Соответственно, из выделенных вариантов только в ситуации 1.2 не исключено неосновательное обогащение за счет должника-застройщика участников строительства, которые *ненадлежащим образом исполнили обязанности*. Но и здесь возможно предотвращение неосновательного обогащения посредством предъявления

к указанным участникам от имени застройщика требований (исковых требований) о взыскании задолженности. Возможна и уступка на возмездной основе соответствующих требований должника. И здесь, полагаем, справедливы будут замечания, которые были сделаны применительно к статье 201.10 Закона о банкротстве, о необходимости со стороны арбитражного управляющего предпринимать необходимые меры для взыскания такой задолженности и (или) уступки на возмездной основе таких требований должника, а также о возможности заявления с его стороны об отказе от исполнения соответствующих договоров должника-застройщика в отношении участников строительства, нарушивших свои обязательства.

Также, очевидно, не исключено неосновательное обогащение за счет должника-застройщика, когда «с согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения» (подп. 6 п. 3 ст. 201.11 Закона о банкротстве). Причем аналогичная ситуация предусмотрена и подпунктом 4 пункта 3 статьи 201.10 рассматриваемого Федерального закона. В подобных случаях по причинам, изложенным ранее, применение подпункта 3 пункта 3 статьи 201.11 (как и подпункта 1 пункта 3 статьи 201.10) Закона о банкротстве не должно создавать круговую поруку участников строительства, когда из-за угрозы неосновательного обогащения кого-либо из них под сомнение будут ставиться права и законные интересы остальных. А то, что и здесь Закон о банкротстве не предусмотрел адекватного «индивидуального» порядка разрешения вероятных споров, лишней раз свидетельствует о несовершенстве этого закона.

Полагаем, участники строительства, требования которых о передаче жилого помещения или денежные требования признаны обоснованными арбитражным судом, с уче-

том системного истолкования положений, закрепленных пунктами 1, 5 и 6 статьи 201.1, статьями 201.5–201.7 Закона о банкротстве и статьей 1102 ГК РФ, не могут считаться неосновательно обогатившимися в результате погашения их требований в порядке статьи 201.11 или 201.10 Закона о банкротстве, *если они исполнили свои обязательства перед должником-застройщиком надлежащим образом*. В подтверждение сказанному сошлемся также на пункт 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве, согласно которому разница «между стоимостью жилого помещения (определенной на дату расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения), которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных до расторжения этого договора, и (или) стоимостью переданного застройщику имущества (определенной договором, предусматривающим передачу жилого помещения)» – это *убытки* участника строительства в виде *реального ущерба*, а в соответствии с *буквальным* толкованием подпункта 3 пункта 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве (как и подпункта 1 пункта 3 статьи 201.10 этого закона) – *неосновательное обогащение*. Недопустимое и неразрешимое (при таком толковании) противоречие!

Конечно, среди заключенных застройщиком договоров могут оказаться и договоры, отвечающие признакам недействительных сделок, в том числе закрепленным главой III.1 «Оспаривание сделок должника» Закона

о банкротстве. Допустим, сделка совершена при неравноценном встречном исполнении обязательств участником строительства, когда ее цена в худшую для должника сторону существенно отличается от цены, по которой в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка), то есть сделка отвечает признакам, закрепленным в пункте 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве. Но для оспаривания сделок закон устанавливает особые основания, сроки, порядок и последствия.

Применение же подпункта 1 пункта 3 статьи 201.10 или подпункта 3 пункта 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве в *буквальном* их истолковании, направленное, по существу (с учетом пунктов 1–3 статьи 201.13 Закона о банкротстве), на лишение участников строительства права требовать от должника-застройщика передачи причитающихся им жилых помещений в обход норм правового института недействительности сделок, в том числе в обход предусмотренных этим институтом гарантий стабильности гражданского оборота (оснований недействительности сделок, надлежащих процедур судебного контроля, исковой давности и т. п.), должно, по нашему мнению, квалифицироваться в качестве *злоупотребления правом* по смыслу статьи 10 ГК РФ.

Более того, существуют, на наш взгляд, достаточные основания полагать, учитывая правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированные в ряде его постановлений⁵, что под-

⁵ См., например:

пункт 3 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 16 мая 2000 года № 8-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений пункта 4 статьи 104 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой компании Timber Holdings International Limited // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2000. № 4;

пункт 2 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 6 июня 2000 года № 9-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца третьего пункта 2 статьи 77 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой открытого акционерного общества «Тверская пряядильная фабрика» // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2000. № 4;

пункт 2 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 года № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Склановой, Р.М. Склановой и В.М. Ширяева» // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2003. № 3;

пункт 5.2 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 24 февраля 2004 года № 3-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статей 74 и 77 Федерального закона «Об акционерных обществах», регулирующих порядок консолидации размещенных акций акционерного общества и выкупа дробных акций, в связи с жалобами граждан, компании «Кадет Интеблешмент» и запросом Октябрьского районного суда города Пензы» // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2004. № 2.

пункт 1 пункта 3 статьи 201.10 и подпункт 3 пункта 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве противоречат многим положениям Конституции Российской Федерации (п. 1 ст. 19, п. 3 ст. 35, п. 1 ст. 40, п. 2 ст. 45, п. 1 ст. 46) как не отвечающие требованиям *справедливости и соразмерности конституционно значимым целям защиты соответствующих прав и законных интересов*, как умаляющие закрепленные нормами гражданского законодательства *гарантии стабильности, предсказуемости и надежности гражданского оборота*.

Справедливости ради нужно сказать, что для участников строительства на случай, когда не соблюдается условие, предусмотренное подпунктом 3 пункта 3 статьи 201.11 (или подпунктом 1 пункта 3 статьи 201.10) Закона о банкротстве, законодатель прямо предусмотрел своеобразный запасной вариант (при котором участникам строительства дополнительно платить деньги не нужно): *решение о согласии на передачу жилых помещений (или объекта незавершенного строительства) может быть принято тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц – участников строительства*. Следовательно, получение жилья такими инвесторами, когда они не могут преодолеть этот пятипроцентный барьер и когда предполагается очевидно неосновательное обогащение с их стороны за счет должника в случае искомой передачи имущества (без надлежащих нормативных правовых оснований и процедур судебного контроля), поставлено в зависимость от *усмотрения* соответствующих кредиторов. Странный баланс прав и законных интересов!

Кроме того, есть еще один, «запасной» в этом смысле, вариант – *мировое соглашение*, решение о заключении которого принимается, по общим правилам Закона о

банкротстве, с одной особенностью: за него должно быть отдано не менее чем 3/4 голосов участников строительства (п. 9 ст. 201.1 Закона о банкротстве). По нашим наблюдениям, статьи 201.10 и 201.11 Закона о банкротстве применяются с положительным для участников строительства эффектом с помощью первого из указанных «запасных» вариантов⁶, либо возможные здесь отрицательные в этом смысле последствия «обходятся», где это удастся, посредством заключения мирового соглашения⁷. Оправданы ли такие риски и издержки, создаваемые для участников строительства благодаря новым положениям о банкротстве застройщиков? Думается, что нет!

Также следует отметить, что в период до 15 августа 2011 года при наличии у застройщика – должника по делу о банкротстве завершенного строительством многоквартирного дома была правомерна передача участникам строительства, так сказать в «индивидуальном» порядке, причитающихся им жилых помещений в этом доме. Даже положение «дольщиков» незавершенных строительством многоквартирных домов фактически было ухудшено в этом плане, учитывая то, о чем говорилось в самом начале настоящей статьи о правоприменительной практике судов общей юрисдикции. Во всяком случае, соответствующих пятипроцентных барьеров в Законе о банкротстве до указанной даты не было. И здесь уместно будет вспомнить правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации: «придание обратной силы закону, ухудшающему положение граждан и означающему, по существу, отмену для этих лиц права, приобретенного ими в соответствии с ранее действовавшим законодательством и реализуемого ими в конкретных правоотношениях, несовместимо с положениями статей 1 (часть 1), 2, 18, 54 (часть 1), 55

⁶ См., например, определения Арбитражного суда Тюменской области от 2 апреля 2012 года по делу № А70-1459/2011 и от 23 октября 2012 года по делу № А70-9944/2011.

⁷ См., например, определения Арбитражного суда Тюменской области от 31 мая 2012 года по делу № А70-5072/2010 и от 13 сентября 2012 года по делу № А70-2702/2010.

(часть 2) и 57 Конституции Российской Федерации»⁸.

И в настоящее время, по общему правилу, в отношении должника по делу о банкротстве «требования кредиторов по обязательствам, не являющимся денежными, могут быть предъявлены в суд и рассматриваются судом, арбитражным судом в порядке, предусмотренном процессуальным законодательством» (п. 5 ст. 4 Закона о банкротстве). Также это прямо следует из абзаца 2 пункта 1 статьи 63, абзаца 2 пункта 1 статьи 81, абзаца 8 пункта 1 статьи 94 Закона о банкротстве. Особенность применительно к *конкурсному производству* предусмотрена в абзаце 7 пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве: «в ходе конкурсного производства подлежат предъявлению только в деле о банкротстве также возникшие до возбуждения этого дела требования кредиторов по неденежным обязательствам имуществен-

ного характера (о передаче имущества в собственность, выполнении работ и оказании услуг)»⁹. Но это общие нормы – не для участников строительства.

Более того, следует обратить внимание на то, что в настоящее время лица, которые приобрели по заключенным с должником-застройщиком договорам права требовать от него передачи в собственность во исполнение этих договоров *нежилых помещений*, имеют по букве закона возможность осуществить это право в рамках дела о банкротстве, обратившись с соответствующим заявлением в «индивидуальном» (в отличие от участников строительства) порядке, предусмотренном статьей 201.8 Закона о банкротстве, и, соответственно, без соблюдения совокупности условий такой передачи, предусмотренных статьями 201.10 и 201.11 Закона о банкротстве¹⁰. Необъяснимый дисбаланс! Правда, это –

⁸ Пункт 2 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 29 января 2004 года № 2-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 30 Федерального закона «О трудовых пенсиях в Российской Федерации» в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы, а также Государственного Собрания (Ил Тумэн) Республики Саха (Якутия), Думы Чукотского автономного округа и жалобами ряда граждан» // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2004. № 2.

⁹ Пункт 34 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 8.

¹⁰ В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 марта 2014 года № 16768/13 по делу № А46-8936/2010 была сформулирована правовая позиция, в соответствии с которой в рамках дела о банкротстве может быть удовлетворено требование лица о признании права собственности на долю в виде конкретного нежилого помещения в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, если такое право возникло из договора участия в долевом строительстве, заключенного после даты принятия заявления о признании должника банкротом. Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации усмотрел возможность квалификации указанного требования в качестве *текущего* (применив по аналогии закона пункт 1 статьи 5 Закона о банкротстве) и, соответственно, его удовлетворения во внеочередном порядке. Таким образом, это постановление, которым дело № А46-8936/2010 было передано на новое рассмотрение, не основывается на подпункте 1 пункта 1 статьи 201.8 Закона о банкротстве, в нем как на более подходящее процессуальное основание для обращения заявителя указано на абзац 7 пункта 1 статьи 126 рассматриваемого закона (по делу было открыто конкурсное производство). Причем, как указал Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, такая правовая позиция изначально была закреплена в другом его постановлении – от 27 марта 2012 года № 15961/11 по делу № А56-70717/2010. Последнее постановление цитировалось в начале настоящей статьи. И здесь нужно заметить, что дело № А56-70717/2010 было рассмотрено по существу в рамках искового производства, хотя ответчик-застройщик являлся должником по делу о банкротстве, так как это имело место до появления в Законе о банкротстве § 7 главы IX. Соответственно, требования истца по делу № А56-70717/2010 квалифицированы в качестве *текущих* не были. Однако иногда арбитражные суды занимают по этому вопросу еще более прокредиторскую позицию. Так, в постановлении Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 1 октября 2013 года по делу № А57-26869/2009 был сделан вывод о правомерности признания права собственности заявителя на нежилые помещения в здании, построенном и введенном в эксплуатацию застройщиком – должником по делу о банкротстве (право собственности на это здание застройщиком не зарегистрировано), на основании, в частности, подпункта 1 пункта 1 статьи 201.8 Закона о банкротстве, принимая во внимание разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 года № 54, и правовую позицию, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27 марта 2012 года № 15961/11, вне связи с квалификацией данных требований в качестве *текущих*.

по букве закона. 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 помещений*¹¹. И хотя участниками строительства выступают не только граждане, *не являющиеся предпринимателями*, в основном практика идет таким путем, ориентируясь на *потребительское* назначение жилых помещений. Но все же бывают и отступления от этой генеральной линии, чему способствует неопределенность соответствующих законоположений.

Правда, положения статьи 201.8 Закона о банкротстве, исходя из их буквального толкования, не исключают обращение в этом «индивидуальном» порядке и участника строительства с соответствующим требованием к должнику «о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе

объектов незавершенного строительства», или «о передаче недвижимого имущества во исполнение обязательства передать его в собственность». Может быть, это еще один, третий, «запасной», вариант для участников строительства? Следует прийти к выводу о том, что безусловно отрицательный ответ на этот вопрос будет ставить под сомнение ряд прав и свобод таких участников, гарантированных Конституцией Российской Федерации (п. 1 ст. 19, п. 3 ст. 35, п. 1 ст. 40, п. 2 ст. 45, п. 1 ст. 46)¹². Но тогда должен возникнуть другой не менее резонный вопрос: справедливо ли закрепление такого «коллективного» порядка погашения требований участников строительства, когда несоблюдение требований подпункта 1 пункта 3 статьи 201.10 или подпункта 3 пункта 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве (политико-правовые мотивы появления которых не выдерживает критики) ставит под угрозу права и законные интересы добросовестных участников строительства?

По нашим наблюдениям, сегодня применение подпункта 1 пункта 3 статьи 201.10 и подпункта 3 пункта 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве не получило широкого рас-

¹¹ См., например:

постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11 апреля 2014 года по делу № А70-9509/2011 (определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 июля 2014 года № ВАС-10244/12 по делу № А56-45162/2011 отказано в передаче этого дела для пересмотра в порядке надзора постановления);

постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 8 мая 2014 года по делу № А56-45162/2011 (определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июня 2014 года № ВАС-3327/14 по делу № А56-45162/2011 отказано в передаче этого дела для пересмотра в порядке надзора постановления).

¹² О неправомерности такого ответа свидетельствует и правоприменительная практика, в которой мы найдем немало примеров удовлетворения арбитражными судами такого рода требований участников строительства. См., например:

постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 июня 2013 года № 14520/12 по делу № А41-26287/2009;

определения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 октября 2013 года № ВАС-18405/12 по делу № А55-13551/2010 и от 19 ноября 2013 года № ВАС-18405/12 по делу № А55-13551/2010;

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 9 июля 2012 года по делу № А41-26287/09 (определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 октября 2012 года № ВАС-14520/12 отказано в передаче этого дела для пересмотра в порядке надзора постановления);

постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25 мая 2012 года по делу № А55-6409/2011 (определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 6 августа 2012 года № ВАС-9121/12 отказано в передаче этого дела для пересмотра в порядке надзора постановления), от 28 августа 2012 года по делу № А55-6409/2011, от 4 октября 2013 года по делу № А55-6250/2009 (определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 января 2014 года № ВАС-3445/12 отказано в передаче этого дела для пересмотра в порядке надзора постановления), от 8 октября 2013 года по делу № А57-26869/2009, от 22 октября 2013 года по делу № А57-26869/2009, от 28 января 2014 года по делу № А55-13551/2010 и от 6 февраля 2014 года по делу № А55-13551/2010.

пространения в практике арбитражных судов, а если и встречается, то несоблюдение данных условий выступает одним из ряда установленных по делу оснований для отказа в удовлетворении соответствующего ходатайства¹³. Однако для установления подлинно разумного баланса прав и законных интересов участников строительства, с одной стороны, и иных кредиторов застройщика – с другой, в целях предотвращения в будущем массовых нарушений прав и законных интересов добросовестных граждан – инвесторов на первичном рынке жилья, полагаем, что подпункт 1 пункта 3 статьи 201.10 и подпункта 3 пункта 3 статьи 201.11 подлежат исключению из Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В целом, на основе результатов проведенного анализа следует вывод о необходимости совершенствования действующих положений отечественного законодательства о банкротстве застройщиков в части погашения требований участников строительства.

ЛИТЕРАТУРА

1. О несостоятельности (банкротстве) : Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ.
4. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 4 октября 2010 года № Ф09-7473/10-С4 по делу № А71-2545/2010-А25.
5. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 января 2011 № ВАС-18497/10.
6. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 24 июля 2012 года № Ф09-6187/09 по делу № А71-8474/2008.
7. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 октября 2012 года № ВАС-14214/10.
8. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» : Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ч. 1, ст. 40.
9. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594.
10. Конституция Российской Федерации : принята 12 декабря 1993 года в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 15 октября 1993 года № 1633 «О проведении всенародного голосования по проекту Конституции Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 4, ст. 445.
11. По делу о проверке конституционности отдельных положений пункта 4 статьи 104 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой компании Timber Holdings International Limited : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 16 мая 2000 года № 8-П // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2000. № 4.
12. По делу о проверке конституционности положения абзаца третьего пункта 2 статьи 77 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой открытого акционерного общества «Тверская прядильная фабрика» : постановление Конституционного Суда Рос-

¹³ См., например, постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 27 сентября 2012 года по делу № А65-35995/2009.

сийской Федерации от 6 июня 2000 года № 9-П // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2000. № 4.

13. По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 года № 6-П // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2003. № 3.

14. По делу о проверке конституционности отдельных положений статей 74 и 77 Федерального закона «Об акционерных обществах», регулирующих порядок консолидации размещенных акций акционерного общества и выкупа дробных акций, в связи с жалобами граждан, компании «Кадет Истеблишмент» и запросом Октябрьского районного суда города Пензы : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 24 февраля 2004 года № 3-П // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2004. № 2.

15. Определение Арбитражного суда Тюменской области от 2 апреля 2012 года по делу № А70-1459/2011.

16. Определение Арбитражного суда Тюменской области от 23 октября 2012 года по делу № А70-9944/2011.

17. Определение Арбитражного суда Тюменской области от 31 мая 2012 года по делу № А70-5072/2010.

18. Определение Арбитражного суда Тюменской области от 13 сентября 2012 года по делу № А70-2702/2010.

19. По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 30 Федерального закона «О трудовых пенсиях в Российской Федерации» в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы, а также Государственного Собрания (Ил Тумэн) Республики Саха (Якутия), Думы Чукотского автономного округа и жалобами ряда граждан : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 29

января 2004 года № 2-П // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2004. № 2.

20. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 марта 2014 года № 16768/13 по делу № А46-8936/2010.

21. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27 марта 2012 года № 15961/11 по делу № А56-70717/2010.

22. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 1 октября 2013 года по делу № А57-26869/2009.

23. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 года № 54.

24. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27 марта 2012 года № 15961/11.

25. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11 апреля 2014 года по делу № А70-9509/2011.

26. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 июля 2014 года № ВАС-10244/12 по делу № А56-45162/2011.

27. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 8 мая 2014 года по делу № А56-45162/2011.

28. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июня 2014 года № ВАС-3327/14 по делу № А56-45162/2011.

29. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 июня 2013 года № 14520/12 по делу № А41-26287/2009.

30. Определения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 октября 2013 года № ВАС-18405/12 по делу № А55-13551/2010

31. Определения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19 ноября 2013 года № ВАС-18405/12 по делу № А55-13551/2010.

32. Постановление Федерального ар-

битражного суда Московского округа от 9 июля 2012 года по делу № А41-26287/09.

33. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 октября 2012 года № ВАС-14520/12.

34. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25 мая 2012 года по делу № А55-6409/2011.

35. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 6 августа 2012 года № ВАС-9121/12.

36. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 августа 2012 года по делу № А55-6409/2011.

37. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 4 октября 2013 года по делу № А55-6250/2009

38. Определение Высшего Арбитражно-

го Суда Российской Федерации от 17 января 2014 года № ВАС-3445/12.

39. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 8 октября 2013 года по делу № А57-26869/2009.

40. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 октября 2013 года по делу № А57-26869/2009.

41. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 января 2014 года по делу № А55-13551/2010.

42. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 6 февраля 2014 года по делу № А55-13551/2010.

43. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 27 сентября 2012 года по делу № А65-35995/2009.

* * *

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

Предлагаем вашему вниманию монографию авторов *В.Б. Безрукова, М.Н. Дмитриева, А.В. Пылаевой* «**НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**»

В научном издании исследуется система налогообложения недвижимости, проанализированы принципы создания и виды обеспечения кадастровой оценки как средства определения налоговой базы по налогу на недвижимость, представлена авторская методика анализа социально-экономических последствий применения результатов кадастровой оценки в целях налогообложения.

Монография включает обобщение международного опыта и российской практики в области налогообложения и оценки недвижимости с точки зрения современного состояния имущественного налогообложения и планируемого введения налога на недвижимость на основе кадастровой стоимости. Особое внимание уделено результатам проекта «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в Российской Федерации», в котором авторы принимали активное участие.

Электронная версия издания размещена на сайте электронной библиотеки Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета <http://www.bibl.nngasu.ru/electronic%20resources/uch-metod/economy/5027.pdf> в режиме открытого доступа.

Заказать и приобрести монографию можно по тел.: +7 (831) 467-89-02; 467-89-03; 467-89-04, 467-89-05. Контактное лицо – Киреева Наталья Анатольевна

