Санкт-Петербургский государственный университет

направление «Юриспруденция»

**Защита прав участников долевого строительства при банкротстве застройщика**

Выпускная квалификационная работа

студента 2 курса магистратуры

очной формы обучения

Шишкиной Дарины Константиновны

Научный руководитель:

Профессор кафедры коммерческого права,

доктор юридических наук

Скворцов Олег Юрьевич

Санкт-Петербург

2018 год

**Содержание**

1. Введение………………………………………………………3
2. Требования, предъявляемые участниками долевого строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика…………………………………………………………….…10

§1. Общая характеристика требований, предъявляемых участниками долевого строительства в деле о (несостоятельности) банкротстве застройщика, в контексте защиты гражданских прав………………………………………………………………………...10

§2. Денежные требования участников долевого строительства…….……………………………………………………......12

§3. Имущественные требования участников долевого строительства……………………………………………………………...30

III. Особенности погашения имущественных требований участников долевого строительства в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) застройщика……………………………………………….51

§1. Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства…...............................51

§2. Погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений………………………............................56

1. Заключение………………..………………………………..60
2. Список используемой литературы……………………........66

**Введение**

В настоящее время долевое строительство является одним из популярных способов приобретения права собственности на жилое помещение в России. При этом, цели приобретения жилья могут быть совершенно разными: от удовлетворения жилищной потребности до последующей сдачи жилья в аренду или его перепродажа.

В одном из своих экспертных заключений Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства отметил: «...сам по себе механизм долевого строительства, требующий одновременного предоставления гражданам эффективных юридических гарантий сохранения их инвестиций, является концептуально непригодным для эффективного решения проблемы обеспечения граждан доступным жильем»[[1]](#footnote-1).

С данным утверждением трудно не согласиться. Растущая динамика в сфере строительных отношений требует постоянного совершенствования и обновления в правовом регулировании. Данное обстоятельство приводит к тому, что поиск эффективных механизмов защиты прав граждан – участников долевого строительства является необходимостью. Наиболее актуальным является вопрос защиты прав участников долевого строительства в ситуации несостоятельности (банкротства) застройщика. Проблематика данного вида отношений, прежде всего, характеризуется наличием множественности лиц на стороне участников строительства, затяжным характером строительной деятельности и недостаточностью имущества у застройщика как для удовлетворения требований участников строительства, так и для завершения строительства.

До 2011 года в юридическом сообществе постоянно выносился на обсуждение вопрос о том, что необходимо создать отдельное правовое регулирование в отношении особой группы юридических лиц – застройщиков в рамках законодательства о банкротстве[[2]](#footnote-2). Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства также был убежден в необходимости «...введения в законодательство о несостоятельности (банкротстве) специальных правил, которые предусматривали бы определенные гарантии прав граждан-долыциков на случай банкротства организаций, привлекающих их денежные средства...»[[3]](#footnote-3).

Надо отметить, что в некоторых субъектах Российской Федерации были приняты законы, которые предусматривали меры государственной поддержки «обманутых дольщиков». Однако, данные меры носили точечный характер и зависели от социальной политики того или иного субъекта РФ.

Федеральным законом от 12.07.2011 №210-ФЗ глава IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дополнена параграфом 7 «Банкротство застройщиков». Целью введения данных норм было обеспечение защиты прав участников строительства (физических лиц, юридических лиц, публично-правовых образований), которые вложили денежные средства либо иное имущество в строительство многоквартирных домов с целью дальнейшего приобретения расположенных в данных объектах строительства жилых помещений. С принятием параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве («Банкротство застройщика») была реализована одна из наиболее важных задач поставленных перед законодателем - выделение граждан - участников строительства (в том числе, дольщиков) в приоритетную категорию кредиторов как непрофессиональных инвесторов. При этом, нельзя не обратить внимание на фигуру застройщика. Согласно положениям параграфа 7 главы IX нет необходимости, чтобы лицо, осуществляющее строительство и привлекающее денежные средства, являлось застройщиком согласно градостроительному законодательству либо законодательству об участии в долевом строительстве, в том числе чтобы данное лицо являлось правообладателем земельного участка, на котором осуществлялось строительство, либо имело разрешение на строительство. Существенное значение для данной категории юридического лица имеет исключительно факт привлечения денежных средств или имущества участников строительства, а не наличие права на земельный участок или разрешения на строительство.

Кроме того нельзя не отметить, что права требования к застройщику могут возникать на основе любых договоров. Согласно пункту 6 статья 201.1 Закона о банкротстве арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования не только в случае заключения договора по правилам Закона о долевом участии в строительстве, но практически при любых договорных и юридических способах внесения денежных средств застройщику. Таким образом, положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве «Банкротство застройщика» предполагают возможность признать в качестве участника строительства практически любое лицо, каким-либо образом внесшее денежные средства в строительство жилого помещения в многоквартирном доме, и, следовательно, предоставить защиту указанным лицам.

Однако, введенные нововведения в законодательство о банкротстве не решили проблемы защиты прав участников строительства в ситуации банкротства застройщика. Произошла обратная ситуация. Законодатель наметил лишь общий ориентир решения проблем с застройщиками. Безусловно, некоторые вопросы участников строительства были решены. Однако большое количество вопросов, поставленных законодателем, так и не нашли оптимальных ответов в судебной практике.

Несмотря на внесенные изменения в Закон о банкротстве, остается нерешенным вопрос о различном правовом статусе кредиторов – участников строительства, заявивших имущественные требования в отношении жилых и нежилых помещений.

Все это говорит об актуальности проблематики банкротства застройщиков, прежде всего такого аспекта, как обеспечение защиты прав участников строительства, столкнувшихся с неплатежеспособностью контрагента-застройщика.

**Объектом диссертационного исследования** являются общественные отношения, возникающие в связи с реализацией гражданско-правовой защитой прав участников долевого строительства при банкротстве застройщика, обеспечением интересов участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика, в частности, при рассмотрении арбитражными судами обоснованности заявленных требований.

**Предмет диссертационного исследования.** В доктрине неизменно подчеркивается комплексный характер законодательства о несостоятельности (банкротстве): сочетание норм публичного (как материального, так и процессуального) и частного права.[[4]](#footnote-4)

Предметом настоящего исследования являются гражданско-правовые аспекты установления и погашения требований участников строительства - как денежных, так и неденежных (требований о передаче жилых помещений), вопрос о надлежащем способе гражданско-правовой защитыправ участников строительства, получивших владение жилыми помещениями во введенном в эксплуатацию многоквартирном доме до возбуждения дела о банкротстве застройщика, и условия реализации данного способа защиты.

Определяя предмет настоящего исследования, необходимо сделать следующие важные уточнения.

Во-первых, в рамках данной работы наше внимание будет сфокусировано на вопросах гражданско-правовой защиты прав участников строительства, инвестирующие денежные средства (и /или иное имущество) в строительство дома с целью последующего получения в собственность жилых помещенийпри введении в отношении застройщика процедур, применяемых в деле банкротстве. Однако, нами будет затронута проблематика защиты прав участников строительства, которые претендуют на получение нежилых помещений в ситуации банкротства застройщика.

Во-вторых, при установлении и последующем погашении требований о передаче жилых помещений или денежных требований, по существу, происходит реализация способов гражданско-правовой защиты прав участников строительства.

Следует отметить, гражданско-правовые способы защиты, которые предлагает нам законодатель при определении требований о передаче жилого помещения или денежных требований определяют статус участника строительства, характеризуют специфику защиты прав участников строительства при банкротстве застройщика. Например, при погашении денежных требований участника строительства происходит взыскание суммы основного долга, возмещение убытков, применение последствий недействительности сделки и др. В целях защиты охраняемого законом интереса участника строительства Законом о банкротстве предусмотрено требование о «признаниии права собственности участника строительства на жилое помещение» (п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве).

Безусловно, в Законе о банкротстве наличествуют и иные способы защиты прав участников строительства, например, виндикационное требование в отношении застройщика (п.1 ст.201.8 Закона о банкротстве). Однако, подобные требования не определяют статус участника строительства в рамках процедуры банкротства застройщика, соответственно, данные требования не будут входить в предмет исследования настоящей работы.

**Цели и задачи исследования.** Целью данного исследования является комплексный анализ реализации гражданско-правовой защиты прав участников строительства при банкротстве застройщика, выявление проблемных вопросов в области правового регулирования требований участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика.

Для достижения указанной цели нами были поставлены следующие конкретные задачи:

- исследование факторов, определяющих выбор надлежащего способа защиты прав участников долевого строительства в случае признания застройщика банкротом;

- установить возможность трансформации имущественного требования в денежное, и наоборот;

- выявить правовые особенности денежного требования участника строительства, проанализировать доктринальные положения и судебную практику, относящиеся к вопросам правовой природы такого требования;

- выявить правовые особенности имущественного требования участника строительства (требования о передаче жилого помещения), проанализировать доктринальные положения и судебную практику, относящиеся к вопросам правовой природы такого требования и возможности его заявления участником строительства;

- выявить условия признания арбитражным судом требований участников строительства о передаче жилых помещений обоснованными и их включения в реестр требований о передаче жилых помещений возможности его заявления участником строительства;

- выявить особенности способов погашения требований участников строительства, в частности, идеи замены застройщика, признанного банкротом, при наличии у последнего объекта долевого строительство, строительство которого не завершено;

- установление надлежащего способа защиты охраняемого законом интереса участника строительства в приобретении права собственности на жилое помещение во введенном в эксплуатацию многоквартирном доме, переданным ему застройщиком до возбуждения производства по делу о банкротстве последнего, и условий реализации данного способа защиты;

**Структура диссертационного исследования** обусловлена его предметом, целями и задачами. Работа состоит из введения, двух глав, разделенных на пять параграфов, заключения и списка использованной литературы.

**Глава I. Требования, предъявляемые участниками долевого строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщик.**

**§1. Общая характеристика требований, предъявляемых участниками долевого строительства в деле о (несостоятельности) банкротстве застройщика, в контексте защиты гражданских прав.**

В законодательстве и науке употребляется множество различных понятий и терминов, связанных с защитой субъективных прав - «способы», «средства», «формы». Все эти понятия и термины обозначают отдельные действия, направленные на защиту прав. При этом выбор формы, средства и способа защиты права напрямую определяется в зависимости от юридической природы материального правоотношения (особенностей нарушаемого права) и характера правоотношений.

Статья 12 Гражданского кодекса РФ содержит классификацию существующих способов защиты гражданских прав. Перечень способов защиты, содержащийся в данной статье, является закрытым. А.П. Сергеев выражает сомнение в научной обоснованности, содержащегося в статье 12 ГК РФ, перечня способов защиты прав. При этом, А.П. Сергеев отмечает, что безусловно данный перечень является полезным для участников гражданского оборота, поскольку дает некий ориентир при выборе способа или способов защиты нарушенных прав[[5]](#footnote-5).

ГК РФ является общим законодательным актом, содержит непосредственно ряд правил о банкротстве, частности ст. 25 «Несостоятельность (банкротство)» и ст. 65 «Несостоятельность юридического лица». При этом, многие правила Закона о банкротстве существенно отличатся от правил ГК РФ. Это обусловлено тем, что нормы законодательства о банкротстве направлены на урегулирование взаимосвязанных в реальной действительности отношений, возникающих в связи с банкротством должника, то есть при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредитора. Законом о банкротстве установлены более детальные правила очередности удовлетворения требований кредиторов, состав данных требований и др. Из ГК РФ следует, что нормы гражданского права, содержащиеся в Законе о банкротстве, и касающиеся оснований признания судом должника банкротом, порядка реализации его имущества, очередности удовлетворения требований кредиторов и состава данных требований, являются специальными по отношению к нормам ГК РФ и обладают приоритетом в процессе правоприменения (ст. 25, 65 ГК РФ).

В связи с этим, говоря о защите прав участников строительства при банкротстве застройщика, необходимо определить круг требований, которые могут быть предъявлены в рамках дела о банкротстве застройщика, состав данных требований, условия признания арбитражным судом обоснованным данных требований и подлежащих включению в реестр.

Положения параграфа 7 главы IX Закона о несостоятельности (банкротства) предусматривают два основных вида возможных требований участников долевого строительства в деле о банкротстве застройщика. Это так называемые денежные требования и требования о передаче жилого помещения (имущественные требования).

Хотя Закон о банкротстве позволяет участникам долевого строительства предъявлять два различных вида требований - либо требование о передаче жилого помещения, либо денежное требование, - правовое положение участников строительства является равным вне зависимости от того, в какой из двух указанных реестров их требования включены. Как отмечает Президиум ВАС РФ, включение при банкротстве застройщика требований участников строительства в два разных реестра преследует один и тот же материально-правовой интерес участников строительства, а именно получение соразмерного и пропорционального удовлетворения требований путем участия в деле о банкротстве застройщика, в том числе посредством возможности участия в таких способах удовлетворения требований участников строительства, как передача им объекта незавершенного строительства или жилых помещений[[6]](#footnote-6). При этом правовое положение участников строительства при реализации названных способов погашения их требований является равным независимо от того, в какой из двух указанных реестров эти требования включены (см. [комментарий к ст. ст. 201.10](consultantplus://offline/ref=C15E5D4E7C173495AC695C25941107E4BCB84346F3E449D419F54974AAB0EB213C1C1A2F9EBEA3b86EP), [201.11](consultantplus://offline/ref=C15E5D4E7C173495AC695C25941107E4BCB84346F3E449D419F54974AAB0EB213C1C1A2F9EBEA0b86BP)).

В рамках данной выпускной квалификационной работы нами будет проанализирован объем каждого из требований.

**§2. Денежные требования участников долевого строительства.**

Предъявление участниками строительства денежных требований к застройщику – банкроту и их удовлетворение по правилам, установленным параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве («Банкротство застройщика»), имеет ряд особенностей, подлежащих применению, наряду с общими положениями названного закона.

Согласно статье 2 Закона о банкротстве денежное обязательство - обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации, бюджетным законодательством Российской Федерации основанию.

В свою очередь в параграфе 7 главы IX Закона о банкротстве представлено такое понятие, как «денежное требование» обладающее следующими характерными признаками.

В силу пп. 4 п. 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве 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, переданногоастройщику 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.

С точки зрения закона, в рассматриваемом подпункте содержится исчерпывающий перечень требований, которые признаются денежными требованиями участника строительства.

Во-первых, 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.

В действующей редакции пп. 4 п.1 ст. 201.1. Закона о банкротстве законодатель, предоставив участнику строительства, возможность возвратить уплаченные им по договору с застройщиком денежные средства до расторжения договора, отстранился от указания правовой природы данного требования. Статья 12 ГК РФ, которая содержит перечень возможных способов защиты гражданских прав, не содержит такого особого способа защиты, как возврат денежных средств, переданных застройщику до расторжения договора.

В доктрине существует позиция, согласно которой данное денежное требование предлагается квалифицировать как взыскание основного долга с застройщика. Так, А.В. Егоров полагает, что «требование дольщика о возврате ему уплаченной застройщику денежной суммы вернее называть требованием об уплате основного долга».[[7]](#footnote-7)

Однако, необходимо определить, что подразумевает под собой понятие «взыскание основного долга». В соответствии с классификацией, предложенной В.П. Грибановым взыскание основного денежного долга относится к группе способов защиты гражданских прав, которые непосредственно направлены на охрану имущественной сферы управомоченного лица[[8]](#footnote-8). В свою очередь А.Г. Карапетов полагает, что в практике российского гражданского оборота основным способом защиты нарушенных гражданских прав в случае неисполнения денежного обязательства является требование о взыскании суммы основного долга.[[9]](#footnote-9) Вопрос определения правовой природы данного требования долгое время оставался отрытым. С одной стороны, в статье 12 ГК, которая содержит перечень возможных способов защиты гражданских прав, не содержится такого способа защиты как взыскание денежного долга. С другой стороны, в рассматриваемой статье сказано, что иные способы защиты права могут быть предусмотрены законом. Необходимо констатировать, что в российском законодательстве «взыскание долга» не фигурирует как самостоятельный способ защиты права, однако встречается в отдельных нормах ГК РФ (статья 488 (486), п.2 ст. 516 ГК РФ).

Вместе с тем, нельзя не отметить, что требование о возвращении денежных средств, уплаченных участником до расторжения договора, предусмотренное пп.4 п. 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве по сути направлено на восстановление положения участника долевого строительства, существовавшего до заключения и исполнения соответствующего договора. В статье 12 ГК содержится такой способ защиты как восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. Если относить требование о возвращении денежных средств, уплаченных участником до расторжения договора к данному способу защиты, то необходимо определить были ли нарушены права участника долевого строительства введением в отношении застройщика процедуры банкротства. Само по себе введение в отношении застройщика процедуры банкротства напрямую не нарушает права конкретного дольщика, а если и нарушает, то самым косвенным образом, например, невозможность завершить строительство дома в срок, что приводит к нарушению обязательства по передаче жилого помещения.

Необходимо отметить позицию, согласно которой денежное требование в виде требования о возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в силу специфичности своей конструкции может рассматриваться как самостоятельный способ защиты права, применяющийся только в рамках правоотношений в сфере банкротства. Создание особого способа восстановления имущественного положения участника долевого строительства обусловлено целью параграфа 7 Закона о банкротстве – защита имущественных прав и законных интересов граждан-участников строительства, как лиц, наименее защищенных в отношениях, связанных с банкротством застройщика.

Уникальность данного способа защиты обуславливается также тем, что рассматриваемое денежное требование обладает чертами прекращения правоотношения. Иными словами, в юридический состав данного способа защиты входит расторжение договора, предусматривающего передачу жилого помещения. В соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. Статья 450.1 ГК РФ предусматривает возможность одностороннего отказа от договора. Согласно пункту 2 статьи 450.1 ГК РФ в случае одностороннего отказа от договора полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым. Следует отметить, что по общему правило односторонний отказ от договора не допускается, за исключением случаев прямо предусмотренных законом или договором. При этом, согласно п. 1 ст. 201.5 Закона о банкротстве открытие конкурсного производства в отношении застройщика является основанием для одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения. О таком отказе может быть заявлено в рамках дела о банкротстве в процессе установления размера денежного требования участника долевого строительства. Таким образом, Закон о банкротстве предоставляет участнику долевого строительства возможность отказаться от договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в случае открытия конкурсного производства в отношении застройщика. Данное положение закона уравнивает в правах участников строительства при банкротстве застройщика, поскольку для возможности одностороннего отказа не имеет значения, какой договор был заключен между застройщиком и участником строительства, предусматривал ли данный договор односторонний отказ участника строительства от договора.

Завершая вопрос об одностороннем отказе от договора с застройщиком, следует отметить следующее. Если участник строительства первоначально был включен в реестр кредиторов с требованием о передаче жилого помещения, однако впоследствии утратил интерес в получении жилья, в том числе по причине «вялотекущего» строительства дома, то он может заявить односторонний отказ от договора, предусматривающего передачу жилого помещения. В таком случае, случае суд, учитывая мнение участника строительства, должен рассмотреть заявленное требование о передаче жилого помещения как денежное требование (о возврате денежных средств, уплаченных участником строительства до расторжения договора).

Таким образом, мы видим, что односторонний отказ от договора, предусматривающего передачу жилого помещения, совмещает в себе две функции. С одной стороны, односторонний отказ является неотъемлемой частью юридического состава рассматриваемого денежного требования. С другой стороны, односторонний отказ играет первостепенную роль при преобразовании имущественного требования в денежное требование в тех случаях, когда договор, предусматривающий передачу жилого помещения, заключен и действителен.

Во-вторых, к денежному требованию участника строительства отнесено требование о возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, признанному судом недействительным, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору.

В соответствии с общими положениями ГК РФ о последствиях недействительности сделки стоимость полученного по такой сделке подлежит возмещению в деньгах лишь в случае невозможности возвратить полученное в натуре (п. 2 ст. 167 ГК РФ). Применительно к рассматриваемому денежному требованию возникает абсолютно оправданный вопрос, следует ли рассматривать норму абз. 4 подп. 4 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве как специальную по отношению к общим правилам ГК РФ? Вправе ли участник строительства вправе предъявить требование о возврате имущества, переданного застройщику по договору, впоследствии признанному судом недействительным, в случае, когда возврат имущества в натуре возможен? Данный вопрос напрямую ни Законом, ни судебной практикой не разрешен. Следует привести пример, когда невозможно возвратить имущества, переданного застройщику. Так, материалы, предоставленные участником строительства во исполнение своих договорных обязательств, были использованы при строительстве дома таким образом, что невозможно их отделить и возвратить участнику строительства без несоразмерного ущерба назначению дома или самих материалов. На наш взгляд, в случае если возврат имущества в натуре возможен, а также не нарушается очередность удовлетворения требований кредиторов, то в таком случае участник строительства вправе предъявить требование о возврате имущества, переданного по исполнение договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

В-четвертых, понятием «денежное требование» для целей § 7 гл. IX Закона о банкротстве охватывается требование о возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, признанному судом незаключенным, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору.

Доминирующей в доктрине и устоявшейся в судебной практике является позиция, согласно которой в случае признания судом договора незаключенным к отношениям сторон, связанным с исполнением этого договора, подлежат применению нормы ГК РФ об обязательствах вследствие неосновательного обогащения. Из п. 1 ст. 1105 ГК РФ следует, что приобретатель должен возместить потерпевшему действительную стоимость неосновательно полученного или сбереженного имущества лишь в случае невозможности возвратить это имущество в натуре. Полагаем, что как при недействительности договора, предусматривающего передачу жилого помещения, так и в ситуации, когда такой договор признан судом незаключенным, участник строительства вправе предъявить требование о возврате денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по данному договору, только в случае невозможности его возврата в натуре (при таком подходе норма-дефиниция абз. 5 подп. 4 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве не должна восприниматься как специальная по отношению к нормам п. 1 ст. 1104 и п. 1 ст. 1105 ГК РФ).

В – четвертых, денежным требованием при банкротстве застройщика являются убытки в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

Определение реального ущерба, причиненного нарушением обязательства застройщика по передаче жилого помещения содержится в абз. 1 п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве. Согласно данной норме реальный ущерб определяется как разница между стоимостью жилого помещения (определенной на дату введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику), которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимостью переданного застройщику имущества (определенной договором, предусматривающим передачу жилого помещения).

Стоимость переданного застройщику имущества и стоимость жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, определяются оценщиком. Согласно ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-Ф3 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Следовательно, для целей определения реального ущерба, причиненного участнику строительства неисполнением застройщиком обязательства по передаче жилого помещения, учитывается рыночная стоимость жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, а также переданного застройщику имущества.

Следует отметить, что обязанность по привлечению оценщика и по направлению соответствующего отчета об оценке участнику строительства и в арбитражный суд лежит на арбитражном управляющем. Услуги оценщика оплачиваются за счет застройщика.

Суды обращают внимание на отсутствие правовых оснований принимать отчет оценщика в качестве допустимого доказательства по делу, если оценщик арбитражным управляющим не привлекался, как того требует комментируемая норма, и данный отчет не позволяет установить наличие обстоятельств, обосновывающих требование заявителя, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела. Вместе с тем, в случае неисполнения или невозможности исполнения арбитражным управляющим данной обязанности участники строительства не лишены права самостоятельно инициировать проведение оценки стоимости жилого помещения. В противном случае участники строительства будут являться заложниками своих действий.[[10]](#footnote-10)

Следует также отметить, что в абз. 1 п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве речь идет об абстрактном методе исчисления реального ущерба участника строительства. Абстрактные убытки представляют собой упрощенный способ исчисления убытков для тех случаев, когда товар, являющийся предметом договора, нарушенного должником, имеет биржевую или иную рыночную цену. В этом случае разница между договорной и рыночными ценами и составляет убытки, размер которых не нуждается в доказывании.[[11]](#footnote-11)

Долгое время абстрактный метод расчета убытков был предусмотрен законом лишь в отношении договора поставки (п. 3 ст. 524 ГК РФ). Однако в доктрине справедливо предлагалось сделать правило о возмещении абстрактных убытков универсальным, т.е. применяемым не только к договорам поставки, но и к иным видам гражданско-правовых договоров.

Федеральным законом от 08.03.2015 N 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» в первую часть ГК РФ была введена статья 393.1. В пункте 2 указанной статьи речь идет об абстрактных убытках. Так, если кредитор не заключил аналогичный договор взамен прекращенного договора, но в отношении предусмотренного прекращенным договором исполнения имеется текущая цена на сопоставимые товары, работы или услуги, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой.

Сама по себе категория абстрактных убытков вызывает сомнение. В юридической литературе было высказано и критическое суждение относительно целесообразности расширения области применения института абстрактных убытков, как и сохранения соответствующих правил в нормах ГК РФ о договоре поставки. Так, по мнению А.Г. Карапетова, существуют следующие недостатки абстрактных убытков. Взыскав абстрактные убытки, кредитор не обязан приобретать товар, аналогичный предусмотренному расторгнутым договором. Ценовая конъюнктура может измениться в пользу кредитора. В результате взыскания абстрактных убытков кредитор, впоследствии купивший аналогичный товар по рыночной стоимости более низкой, нежели существовала на момент расторжения договора, неосновательно обогатится. Может сложиться и обратная ситуация. К моменту вынесения судебного решения о взыскании убытков рыночная цена товара может вырасти, что не позволит покрыть за счет взысканных абстрактных убытков реальные расходы кредитора по заключенной впоследствии сделке о приобретении аналогичного товара[[12]](#footnote-12).

По нашему мнению, при перечислении денежных требований законодатель необоснованно ограничился указанием в Законе о банкротстве на расчет реального ущерба участника строительства лишь абстрактным методом. Если участник строительства все-таки решил расторгнуть договор с застройщиком, взыскание абстрактных убытков целесообразно понимать как субсидиарный механизм, применяемый лишь в том случае, когда кредитор не совершил заменяющей сделки (в последнем случае принято говорить о конкретных убытках кредитора, которые составляет разница между ценой расторгнутой сделки и ценой заменяющей ее сделки).

Конечно, в делах о банкротстве застройщиков предъявление участниками строительства требований о взыскании конкретных убытков представляло бы исключение из общего правила - о возмещении убытков, определенных абстрактным способом. В большинстве случаев граждане, вложившие денежные средства в строительство многоквартирных домов с целью последующего приобретения квартир в собственность, просто не располагают финансовыми ресурсами, необходимыми для заключения заменяющей сделки. Однако это не отменяет необходимость закрепления в Законе о банкротстве возможности расчета реального ущерба конкретным способом.

Выше мы рассмотрели перечень денежных требований, предъявляемых участниками долевого строительства при банкротстве застройщика. Согласно Закону о банкротстве данный перечень является закрытым. Вместе с тем, в судебной практике возник вопрос: относится ли рассмотрение требований граждан - участников строительства многоквартирного дома к застройщику - банкроту о взыскании неустойки в связи с нарушением последним сроков передачи объекта долевого строительства (квартиры)? Позиции высших судебных инстанций по данному вопросу отличаются своей динамичностью. Начиная с 4 декабря 2013 года на уровне высших судебных инстанций господствовала правовая позиция, согласно которой требования о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства не относятся к перечисленным в пункте 1 статьи 201.4 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", значит, данные требования не подлежат рассмотрению в рамках дела о банкротстве застройщика (пункт 2 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г.) При этом, Верховный суд РФ оперировал тем, что [ст. 201.1](consultantplus://offline/ref=4C08979648EC83262800DD012669338B5E3EED592F8076986390C94EE1C4C707CB44FF08B0F8lDU9O) Закона о банкротстве раскрыто понятие денежного требования участника строительства и его состав. Неустойка за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в состав понятия «денежное требование участника строительства» не входит.

Однако, 4 марта 2015 года Президиумом Верховного Суда РФ был утвержден новый Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2015), который отменил пункт 2 вышеуказанного Обзора и указал следующее. Обязанность застройщика уплатить участнику строительства названную неустойку является ответственностью застройщика за нарушение основного обязательства по передаче объекта долевого строительства, то есть является денежным обязательством по смыслу [абзаца четвертого ст. 2](consultantplus://offline/ref=4C08979648EC83262800DD012669338B5E3EED592F8076986390C94EE1C4C707CB44FF09lBU1O) и [п. 2 ст. 4](consultantplus://offline/ref=4C08979648EC83262800DD012669338B5E3EED592F8076986390C94EE1C4C707CB44FF0BB1F9DA06l3UCO) Закона о банкротстве. Использование при банкротстве застройщиков понятия «денежное требование участника строительства» не означает, что в рамках дела о банкротстве участник строительства вправе предъявить к должнику - застройщику только те денежные требования, перечень которых содержится в [подп. 4 п. 1 ст. 201.1](consultantplus://offline/ref=4C08979648EC83262800DD012669338B5E3EED592F8076986390C94EE1C4C707CB44FF08B0F8lDU9O) Закона о банкротстве. Положения данной [статьи](consultantplus://offline/ref=4C08979648EC83262800DD012669338B5E3EED592F8076986390C94EE1C4C707CB44FF08B0F9lDU2O) должны применяться в совокупности со [ст. 2](consultantplus://offline/ref=4C08979648EC83262800DD012669338B5E3EED592F8076986390C94EE1C4C707CB44FF08lBU7O) и [4](consultantplus://offline/ref=4C08979648EC83262800DD012669338B5E3EED592F8076986390C94EE1C4C707CB44FF0BB1F9DA06l3U9O) Закона о банкротстве.

Следовательно, требование участника строительства (в том числе гражданина) о взыскании с должника неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого участия может быть предъявлено к должнику - застройщику только в арбитражный суд в рамках дела о банкротстве, как и денежные требования, перечисленные в [подп. 4 п. 1 ст. 201.1](consultantplus://offline/ref=4C08979648EC83262800DD012669338B5E3EED592F8076986390C94EE1C4C707CB44FF08B0F8lDU9O) Закона о банкротстве.

Правовая позиция Верховного Суда РФ по данному вопросу также сводится к тому, что перечень денежных требований, предъявляемых участниками долевого строительства в рамках банкротстве застройщика, в целом не является закрытым. В рамках дела о несостоятельности (банкротства) застройщика участники долевого строительства вправе предъявить к застройщику требования о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого участия, штраф за неудовлетворение требований дольщика в добровольном порядке, возмещение убытков в виде реального ущерба («конкретных» убытков) и упущенной выгоды и другие. Другое дело, что удовлетворение денежных требований, перечень которых содержится в [подп. 4 п. 1 ст. 201.1](consultantplus://offline/ref=4C08979648EC83262800DD012669338B5E3EED592F8076986390C94EE1C4C707CB44FF08B0F8lDU9O) Закона о банкротстве, носит более приоритетный характер по смыслу Закона о банкротстве в отличие от остальных денежных требований (требование о неустойке и др.).

В связи с этим, центральное значение приобретает вопрос об очередности удовлетворения денежных требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика.

Отметим, что первые две очереди при удовлетворении требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика являются стандартными и характерны для всех категорий должников-банкротов. Так, согласно статье 201.9 Закона о банкротстве в ходе конкурсного производства, применяемого в деле о банкротстве застройщика, в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью. Во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности.

Особенностями в рамках дела о банкротстве застройщика обладает третья очередь кредиторов, которая делится на три «подочереди». Так, в третью очередь расчеты производятся в следующем порядке:

в первую очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства, за исключением требований по возмещению убытков в виде реального ущерба;

во вторую очередь - по требованиям Фонда, которые перешли к нему в результате осуществления выплат гражданам - участникам долевого строительства в соответствии со статьей 201.12-1 Закон о банкротстве;

в третью очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства по возмещению убытков в виде реального ущерба, рассчитываемого в соответствии с п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве.

Наконец, в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

Важно отметить, что к третьей очереди отнесены денежные требования граждан - участников строительства, перечисленные в подп. 3 п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве. Таким образом, денежные требования иных участников строительства (юридических лиц, публично-правовых образований) подлежат удовлетворению в четвертую очередь. Следует отметить, что введение данного регулирование является прорывом законодателя на пути реализации защиты прав граждан - участников строительства, и как принято называть такую категорию лиц в доктрине - более слабую сторону договорных отношений. При этом законодатель не учитывал целевую направленность приобретения жилого помещения, о которой речь велась в самом начале настоящего исследования. Получается, что к третьей очереди кредиторов отнесены граждане независимо целей приобретения жилого помещения – будь то извлечение прибыли от сдачи жилого помещения в аренду или выгодная перепродажа или удовлетворения собственной потребности в жилище. Вряд ли справедливо придавать привилегированный статус требованиям граждан, инвестировавших денежные средства или иное имущество в строительство многоквартирного дома с целью извлечения прибыли, по сравнению с требованиями иных кредиторов застройщика, помещенными в четвертую очередь.

На основе анализа очередности удовлетворения требований кредиторов при банкротстве застройщика, нами также сделан вывод о том, что денежные требования, перечисленные в [подп. 4 п. 1 ст. 201.1](consultantplus://offline/ref=4C08979648EC83262800DD012669338B5E3EED592F8076986390C94EE1C4C707CB44FF08B0F8lDU9O) Закона о банкротстве удовлетворяются в рамках третьей очереди кредиторов, все остальные денежные требования (например, взыскание неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого участия, штраф за неудовлетворение требований дольщика в добровольном порядке, возмещение убытков в виде реального ущерба («конкретных» убытков) и упущенной выгоды и др.) относятся к четвертой очереди кредиторов.

Рассматривая третью очередь удовлетворения требований, нельзя не отметь одну важную новеллу законодательства. Согласно пп. 3 п. 1 ст. 201. 9 Закона о банкротстве к третьей очереди кредиторов требования Фонда, которые перешли к нему в результате осуществления выплат гражданам – участникам долевого строительства в соответствии со статьей 201.12-1 Закона о банкротстве. Данная статья была введена в действие с 1 января 2018 года в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - ФЗ № 218). На основании данного закона была создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительств» (далее по тексту – Фонд).

Основной целью Фонда является реализация государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки (статья 2 ФЗ № 218).

Одной из функций Фонда является выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

При этом, соответствующие выплаты осуществляются при условии уплаты застройщиком взносов в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по соответствующему договору участия в долевом строительстве.

Согласно п. 1 ст. 13 ФЗ № 218 выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 N 1233 были утверждены Правила выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений. Важно отметить, что граждане вправе обратиться с заявлением о выплате возмещения до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика (пункт 4 указанных Правил).

Согласно пункту 6 статьи 201.12-1 Закона о банкротстве в случае принятия собранием участников долевого строительства решения о получении возмещения Фонд осуществляет выплаты участникам долевого строительства, в том числе по требованиям, возникшим после даты принятия заявления о признании должника банкротом, в размере, определяемом в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков».

При этом, к Фонду, осуществившему выплату, переходит право требования по договору участия в долевом строительстве, которое участник долевого строительства имел к застройщику. Требования Фонда, которые перешли к нему в результате осуществления выплат гражданам, включаются в третью очередь кредиторов и следуют после денежных требований граждан.

Следует отметить, что действие Закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков» имеет направленность преимущественно на проблемные ситуации, которые возникнут в будущем, и в большинстве своем не касается поддержки граждан, уже сегодня находящихся в статусе пострадавших от недобросовестных действий застройщиков. Однако, стремление законодателя найти механизмы, в полной мере отвечающие интересам граждан – участников долевого строительства заслуживает одобрения.

**§3. Имущественные требования участников долевого строительства.**

Особенностью законодательных положений о банкротстве застройщика является предоставленная участникам строительства возможность предъявлять в рамках дела о банкротстве требование о передаче жилого помещения. Возможность предъявления данного требования легло в основу выделения отдельной категории должников – застройщиков, и как следствие формирование специальных правовых норм в Законе о банкротстве. Данный правовой инструмент позволяет защитить материальные интересы участников долевого строительства.

Так, в соответствии с пп. 3 п.1 статьи 201.1 Закона о банкротстве под требованием о передаче жилого помещения понимается требование участника строительства о передаче ему на 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 (далее - жилой дом блокированной застройки), которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу жилого помещения).

Согласно комментируемому пункту объектом строительства может выступать многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, в том числе те, строительство которых не завершено, и в отношении которых участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения. Таким образом, тип возводимого объекта имеет правовое значение.

В соответствии с п. 6 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» под многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством. квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении; комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ч.3, 4 ст. 16 ЖК РФ).

С 1 января 2017 года правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве («Банкротство застройщика») распространяются и на требования о передаче на основании возмездного договора в собственность жилых домов блокированной застройки (танхаусов). Жилые дома с блокированной постройкой - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (подп. 2 п. 1 ст.201.1 Закона о банкротстве, п.2 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ).

Что касается требований о передаче на основании возмездного договора в собственность индивидуальных жилых домов или нежилых помещений в многоквартирных домах, например, мест в подземных паркингах, коммерческих помещениях, то на сей счет отсутствует специальное правовое регулирование.

На мой взгляд, вопрос удовлетворения требований граждан-участников долевого строительства в отношении нежилых помещений является наиболее существенным. Довольно часто граждане вкладывают денежные средства в нежилые помещения для личных нужд (например, машино-место). Мы вынуждены констатировать, что права граждан на нежилые помещения не равнозначны права граждан на жилые помещения. Согласно [Закону](consultantplus://offline/ref=A77F08C6C0E4674B26F2B52606D2AABBE4BD626926042F4708EE8795F9EEGEN) о банкротстве участником строительства признается физическое, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

Статья 201.8 Закона о банкротстве регулирует отношения граждан, вложивших денежные средства в строительство нежилых помещений, с застройщиком. В частности, предусмотрен порядок предъявления требований к застройщику и их рассмотрения судом. К сожалению, наличие данного правового регулирования не предусматривает каких-либо преференций для данной категории граждан. В отличие от участников долевого строительства включение в реестр требований кредиторов у данной категории граждан происходит в общем порядке. Получается, что граждане, вложившие денежные средства в строительство нежилых помещений, могут предъявить требования к застройщику только денежного характера, о чем свидетельствует судебная практика. Так, в [Постановлении](consultantplus://offline/ref=A77F08C6C0E4674B26F2A63A0FD2AABBE7BA65692B012F4708EE8795F9EEGEN) Арбитражного суда Северо-Западного округа от 7 декабря 2015 г. по делу N А21-1091/2013 указывается, что требование участника долевого строительства о признании права собственности на нежилое помещение не подлежало удовлетворению, поскольку в данном случае заявлено требование о признании права собственности на нежилое помещение (гараж), в то время как [п. 8 ст. 201.11](consultantplus://offline/ref=A77F08C6C0E4674B26F2B52606D2AABBE4BD626926042F4708EE8795F9EEAE51D8E42AD8001EE1GCN) Закона о банкротстве предусматривает возможность защиты прав участника строительства путем признания права собственности на жилое помещение.

Итак, положения § 7 главы IX Закона о банкротстве предусматривают формирование в делах о банкротстве застройщиков наряду с традиционным реестром денежных требований кредиторов также реестра требований участников строительства о передаче жилых помещений. Вместе с тем необходимость учета требований о передаче жилых помещений в денежном выражении, а также порядок такого учета (подп. 1 и 2 п. 1 ст. 201.7, п. 3 ст. 201.12 Закона о банкротстве) позволили Президиуму ВАС РФ в одном из дел, рассмотренных в порядке надзора, сделать вывод о том, что «по существу реестр требований о передаче жилых помещений является частью реестра требований кредиторов», а «включение требований кредиторов в реестр требований о передаче жилых помещений не является иным способом защиты прав таких кредиторов, отличным от включения в денежный реестр требований кредиторов»[[13]](#footnote-13).

Полагаем, что данный вывод Президиума ВАС РФ свидетельствует лишь об отсутствии сущностных различий между двумя формами учета требований участников строительства.

В связи с этим, можно сделать вывод о том, что право выбора формы учета требования кредитора в деле о банкротстве застройщика принадлежит участнику строительства. Поэтому суд, исходя из волеизъявления участников строительства, может включить в реестр требований о передаче жилых помещений участников строительства, имеющих денежное требование к должнику согласно [подп. 4 п. 1 ст. 201.1](consultantplus://offline/ref=83AF18B5C380AF4A1A346FD193A63D56D80BBE22BA3E5198F8DD00889FD5B4E718D03740778047T6Q) Закона о банкротстве, либо включить в реестр денежных требований кредиторов участников строительства, имеющих к застройщику требование о передаче жилого помещения.

Однако, несмотря на это обстоятельство, а также тот факт, что правовое положение участников строительства при реализации предусмотренных Законом о банкротстве способов погашения их требований является равным независимо от того, в какой из двух указанных реестров эти требования включены, грань между требованием о передаче жилых помещений и денежным требованием участника строительства не стирается. Данные требования остаются разными видами требований как с точки зрения их объектов (жилые помещения и денежные средства соответственно), так и условий признания их обоснованными и включения в реестр.

Следует отметить, что пункт 1 статьи 201.7 Закона о банкротстве устанавливает исчерпывающий перечень сведений, подлежащих включению в реестр требований о передаче жилых помещений.

В соответствии с [п. 2 статьи](consultantplus://offline/ref=83AF18B5C380AF4A1A346FD193A63D56D80BBE22BA3E5198F8DD00889FD5B4E718D03740778647T1Q) 201.7 Закона о банкротстве состав таких сведений, правила ведения реестра и порядок предоставления информации из него утверждены федеральным стандартом профессиональной деятельности арбитражных управляющих «[Правила](consultantplus://offline/ref=83AF18B5C380AF4A1A346FD193A63D56DB09B828B1395198F8DD00889FD5B4E718D03743768175C945T7Q) ведения Реестра требований о передаче жилых помещений».[[14]](#footnote-14)

Реестр представляет собой единую систему записей, содержащих сведения о кредиторах - участниках строительства и их требованиях к застройщику о передаче жилого помещения. Изменения в записи вносятся на основании судебного акта, за исключением изменений сведений о каждом кредиторе. В случае изменения сведений о кредиторе делается отметка в соответствующей записи реестра на основании уведомления кредитора.

Анализ положений законодательства, динамики судебной практики и доктрины позволяет выделить следующие условия, при одновременном соблюдении которых требование участника долевого строительства о передаче жилого помещения в многоквартирном доме может быть признано обоснованным арбитражным судом и, как следствие, включено в реестр требований о передаче жилых помещений.

Следует отметить, что в прежней редакции Закона о банкротстве было названо единственное условие признания арбитражным судом обоснованным требования участника строительства о передаче жилого помещения. Согласно п. 2 ст. 201.6 Закона о банкротстве (прежняя редакция от 01.05.2017г.) 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. Вместе с тем, с 1 января 2018 года статья 201.6 Закона о банкротстве утратила свою силу.[[15]](#footnote-15)

В одном из своих Определений Высший Арбитражный Суд РФ отмечал: «...исходя из смысла, придаваемого ст. 201.6 — 201.7 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» для учета требования о передаче жилого помещения в реестре требований о передаче жилых помещений факт полной оплаты стоимости квартиры по договору значения не имеет и включению в реестр подлежит любая сумма, фактически уплаченная участником строительства во исполнение своих обязательств». [[16]](#footnote-16)

Следует отметить, что стоимость недвижимости достаточна высока, особенно в крупных городах. Многие участники долевого строительства пользуются кредитованием или рассрочкой платежа в целях приобретения жилья. Оправданно ли включать в реестр требование участника долевого строительства о передаче жилого помещения, если сумма, уплаченная им застройщику, крайне мала или вовсе отсутствует? Полагаем, что да, поскольку и в этом случае участник строительства не перестает быть кредитором застройщика, и его требование должно быть учтено в реестре. При этом, если изначально в реестр были включены сведения о частичной оплате, осуществленной участником строительства, и впоследствии была произведена доплата, соответствующие изменения вносятся в реестр на основании определения арбитражного суда[[17]](#footnote-17).

Однако, следует иметь ввиду, что участник долевого строительства сможет получить квартиру в порядке погашения требований участников строительства, только полностью исполнив стоимость жилого помещения застройщику. Так, пункт 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве содержит обязательные условия, при которых возможно погашение требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений. Одним из таких условий является полная оплаты участником долевого строительства цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения (пп. 6 п. 3 ст. 201.11 Закона о банкротстве). Следует отметить, что положение пп. 6 п. 3 ст. 201.11 Закона о банкротстве является новеллой Закона о банкротстве, которая была введена в действие Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ и вступила в силу с 1 января 2018 года[[18]](#footnote-18). Данная новелла, на мой взгляд, целесообразна, в том числе, с точки зрения экономики, поскольку к моменту завершения процедуры банкротства, большее число участников долевого строительства могут оплатить стоимость передаваемого жилого помещения.

Таким образом, законодатель вслед за позициями, выработанными судебной практикой, оправдано признал факт частичной или полной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, не имеющим значения при рассмотрении судом требований о передаче жилых помещений. Вместе с тем, факт оплаты имеет значение при погашении требований участников долевого строительства путем передачи им жилого помещения в собственность в рамках процедуры банкротства застройщика.

Итак, продолжая разговор об условиях признания арбитражным судом обоснованным требования участника долевого строительства о передаче жилого помещения в собственность, отметим что договор, на котором основано требование участника долевого строительства о передаче жилого помещения, должен быть заключенным и действительным.

Вывод о том, что требование участника строительства о передаче жилого помещения может быть установлено в деле о банкротстве застройщика при условии заключенности и действительности договора, на котором основано такое требование, следует из системного толкования норм подп. 4 п. 1, п. 6 ст. 201.1 Закона о банкротстве.

В подп. 4 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве понятие «денежное требование» определяется как требование участника строительства, в частности, о «возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу жилого помещения», а также «возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом незаключенным и предусматривающему передачу жилого помещения». Следовательно, если суд общей юрисдикции или арбитражный суд признает договор между застройщиком и участником строительства незаключенным либо недействительным, последнему будет доступно лишь денежное требование, но не требование о передаче жилого помещения.[[19]](#footnote-19)

Как указывалось выше, одним из популярных ныне способов приобретения жилья в многоквартирных домах, которые на момент привлечения денежных средств не введены в эксплуатацию, является договора участия в долевом строительстве. Такой договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (ч. 3 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве). В судебной практике остро встал вопрос о возможности включения в реестр требований о передаче жилых помещений требования участника строительства, основанного на договоре участия в долевом строительстве, не прошедшем государственную регистрацию.

Отсюда мы выходим за устарелую проблему о том, является ли сделка совершенной в отсутствии государственной регистрации, если закон устанавливает необходимость государственной регистрации таких сделок.

В соответствии с п. 3 ст. 433 ГК РФ в прежней редакции договор, подлежащий государственной регистрации, считался заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Следовательно, в отсутствие государственной регистрации договор не считался заключенным.

Необходимо отметить, что ряд правоведов выступают последовательными противниками квалификации сделки, не прошедшей государственную регистрацию, как незаключенной.

Так, по мнению Е.А.Крашенинникова, «поскольку государственная регистрация сделки не входит в фактический состав подлежащей такой регистрации сделки, последняя считается совершенной не с момента ее регистрации, как утверждается в п. 3 ст. 433 ГК РФ, а с выполнением фактического состава, предусмотренного законом для данного типа сделки»[[20]](#footnote-20). Б.Л. Хаскельберг, Д.О. Тузов полагают, что государственная регистрация сделки является условием ее юридической силы, «...до регистрации договор не имеет действия, юридической силы, однако он является все же заключенным, ибо в противном случае нечего было бы и регистрировать»[[21]](#footnote-21).

Аналогичной точки зрения придерживается К.И. Скловский. По мнению ученого, сделка, подлежащая государственной регистрации, до акта регистрации «уже существует» и создает обязанность сторон зарегистрировать сделку, причем такая обязанность имеет публично-правовую природу[[22]](#footnote-22).

Федеральным законом от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации», вступившим в силу с 01.09.2013 (далее - Закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ), п. 1 ст. 164 ГК РФ изложен в следующей редакции: «В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации». Кроме того, из ст. 165 ГК РФ исключена норма, согласно которой в случаях, установленных законом, несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее ничтожность (п. 1 ст. 165 ГК РФ в прежней редакции).

Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» норма п. 3 ст. 433 ГК РФ была изложена в редакции, смягчающей ее ригоризм: договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Суды по-разному подходили к решению вопроса о том, подлежит ли включению в реестр требований о передачи жилых помещений требование участника строительства, основанное на незарегистрированном договоре участия в долевом строительстве. В соответствии с первым подходом в удовлетворении заявления участника строительства о включении в реестр такого требования должно быть отказано. Так, Федеральный Арбитражный Суд Западно-Сибирского округа оставил без изменения постановление суда апелляционной инстанции, которым было отказано во включении требования «дольщика» о передаче квартиры в реестр требований о передаче жилых помещений, указав при этом следующее: «для возникновения обязательства из договора, требующего государственной регистрации, необходим юридический состав, включающий договор-сделку, а также акт его государственной регистрации, поскольку только после совершения таких актов договор приобретает качество юридического факта, порождая свойственные ему правовые последствия»[[23]](#footnote-23).

Согласно второму подходу отсутствие государственной регистрации договора участия в долевом строительстве не препятствует включению требования участника строительства о передаче жилого помещения в соответствующий реестр. **ФАС Поволжского округа так аргументировал свою позицию:** «доводы о незаключенности договора, положенного в основу требования, в силу части 3 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ вследствие отсутствия его государственной регистрации не могут служить основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования (речь идет о заявлении «дольщика» о включении требования о передаче квартиры в реестр требований о передаче жилых помещений), принимая во внимание подпункт 9 пункта 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве и тот факт, что договор предусматривал передачу денежных средств в целях строительства многоквартирного дома и последующую передачу жилого помещения в этом доме в собственность»[[24]](#footnote-24).

Такими же, по существу, соображениями руководствовался ФАС Восточно-Сибирского округа, признав ошибочным вывод суда апелляционной инстанции о том, что договор между застройщиком и участником строительства следует квалифицировать «...исключительно как договор долевого участия в строительстве, который не прошел государственной регистрации в соответствии с требованием пункта 3 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, а поэтому признается незаключенным». Суд кассационной инстанции поддержал вывод суда первой инстанции о квалификации спорного договора в качестве сделки, связанной с передачей участником строительства должнику денежных средств в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачи жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.[[25]](#footnote-25)

Отсутствие единообразия в судебной практике по вышеуказанному вопросу потребовало вмешательства Президиума ВАС РФ. В Постановлении от 12.03.2013 № 15510/12 Президиум ВАС РФ сформулировал правовую позицию, согласно которой отказ во включении требования участника строительства о передаче жилого помещения, основанного на незарегистрированном договоре участия в долевом строительстве, в реестр требований о передаче жилых помещений только по причине отсутствия государственной договора недопустим. Отсутствие регистрации договора «...не лишает добросовестного участника долевого строительства, оплатившего жилое помещение, права требовать от застройщика выполнения договора. Вместе с тем у такого участника долевого строительства не возникает иных специальных прав, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, в том числе права залога, в соответствии со статьей 13 этого Закона, поскольку иное нарушало бы интересы третьих лиц, на защиту которых, также в части предупреждения о залоге, направлено требование о регистрации договора об участии в долевом строительстве».

Как указано выше, в постановлении от 12.03.2013 № 15510/12 Президиум ВАС РФ пришел к выводу о том, что включение требований кредиторов в реестр требований о передаче жилых помещений не является способом защиты прав таких кредиторов иным, нежели включение в реестр денежных требований. Вместе с тем данное постановление содержит правовую позицию, имеющую значение для тех случаев, когда арбитражный суд при оценке обоснованности требования участника строительства о передаче жилого помещения установит незаключенность или недействительность договора, на котором основано такое требование.

**Президиум ВАС РФ указал следующее: «...**даже если бы включение требования в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений были разными способами защиты права, то и в таком случае суд, установив при рассмотрении требования участника строительства о включении его в реестр требований о передаче жилых помещений, что у участника строительства нет требования о передаче жилого помещения, но есть денежное требование (по причине незаключенности или недействительности договора, абзацы четвертый и пятый подпункта 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве), должен был бы рассмотреть его как заявление о включении требования в денежный реестр требований кредиторов застройщика».

Представляется, что данная правовая позиция, как и в целом постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 № 15510/12, не могут быть истолкованы в том смысле, что оценка судом заключенности и действительности договора, на котором основано требование участника строительства о передаче жилого помещения, иррелевантна, учитывая необходимость учета таких требований в деле о банкротстве в денежном выражении. Полагаем, что при оценке обоснованности требования о передаче жилого помещения суд обязан проверить заключенность и действительность соответствующего договора. Если суд придет к выводу о том, что договор заключен и действителен, в реестр подлежит включению именно требование о передаче жилого помещения. Если же будет установлено, что договор не заключен либо недействителен, требование о передаче жилого помещения не может быть включено в реестр. В этом случае суд должен, с учетом мнения участника строительства, рассмотреть заявленное требование о передаче жилого помещения как денежное требование (о возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом незаключенным либо недействительным).

Второе условие признания обоснованным арбитражным судом требования дольщика по передаче жилого помещения -  обязательство застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства не должно быть исполнено.

Анализ судебной практики показал, что иногда с заявлениями о включении в реестр требований о передаче жилых помещений обращаются участники строительства, получившие владение соответствующими жилыми помещениями от застройщика, однако не зарегистрировавшие право собственности на них в ЕГРП. Суды удовлетворяют такие заявления, не акцентируя внимание на том обстоятельстве, что спорное жилое помещение уже передано участнику строительства, либо аргументируют свою позицию следующим образом: «Подписание акта приема-передачи квартиры не прекращает обязательства застройщика перед дольщиком (участником строительства). Передача квартиры для производства отделочных работ не равнозначна переходу права собственности, обязанность застройщика по передаче жилых помещений может быть прекращена только при наличии зарегистрированного права собственности за участником строительства. На основании статьи 201.1 Закона о банкротстве участник строительства может обращаться с денежным требованием, с требованием о передаче жилого»[[26]](#footnote-26).

Впоследствии суд кассационной инстанции оставил в силе судебные акты, которыми за этим же «дольщиком» было признано право собственности на спорную квартиру. При этом суд, делая вывод об обоснованности требования «дольщика» о признании права собственности на квартиру, сослался в том числе на указанный акт приема-передачи помещения, статья 201.8 предусматривает особенности для рассмотрения требований о признании права собственности. Участник строительства вправе самостоятельно выбирать способ защиты нарушенного права. Подобная практика представлялась ошибочной. Как верно полагает К.И. Скловский, государственная регистрация права не является исполнением гражданско-правового обязательства[[27]](#footnote-27). Именно поэтому в силу ч. 1 ст. 12 Закона об участии в долевом строительстве обязательства застройщика считаются исполненными (следовательно, прекращенными) с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

К.И. Скловский несколько уточняет правило ч. 1 ст. 12 Закона об участии в долевом строительстве: «Застройщик считается выполнившим свои обязательства по договору долевого участия, поскольку он передал: объект долевого строительства - участнику долевого строительства, а документы, указанные в п. 3 ст. 16 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», - в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество» [[28]](#footnote-28). Поэтому «...все отношения, связанные с регистрацией прав собственности на объекты долевого строительства, находятся за рамками собственно договора долевого участия в строительстве»[[29]](#footnote-29).

Однако и в том случае, если застройщиком и участником строительства заключен договор иной, нежели договор участия в долевом строительстве, и этим договором предусмотрено, что обязательства застройщика считаются исполненными с момента государственной регистрации права собственности участника строительства на жилое помещение, требование о передаче жилого помещения, предъявленное участником строительства, которому это помещение уже было передано застройщиком, не подлежит, по нашему мнению, включению в реестр требований кредиторов по следующим соображениям.

Участник строительства, обращаясь в арбитражный суд с заявлением о включении в реестр требований кредиторов как требования о передаче жилого помещения, так и денежного требования, преследует один и тот же материально-правовой интерес - получение соразмерного и пропорционального удовлетворения требований путем участия в деле о банкротстве застройщика, в том числе посредством возможности участия в таких способах удовлетворения требований участников строительства, как передача им объекта незавершенного строительства или жилых помещений.[[30]](#footnote-30)

Очевидно, что конечный материально-правой интерес участника строительства, уже владеющего жилым помещением, заключается не в передаче ему жилого помещения (ст. 201.11 Закона о банкротстве), а в государственной регистрации за собой права собственности на соответствующую квартиру или комнату.

Реализовать данный интерес участник строительства может, предъявив в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве застройщика, требование о признании права собственности на жилое помещение.

Следует отметить, что возможность предъявления данного требования напрямую не вытекает из положений параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве («Банкротство застройщика»). В пункте 8 статьи 201.11 Закона о банкротстве сказано, в случае, если застройщиком получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки 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 статьей 201.8 Закона о банкротства. Статья 201.8 Закона о банкротстве регламентирует правила рассмотрения требований в отношении недвижимого имущества в деле о банкротстве застройщика. Кроме этого, в данной статье содержится перечень требований, которые могут быть предъявлены в рамках дела о банкротстве застройщика.Подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.8 Закона о банкротстве предусмотрена возможность предъявления и рассмотрения требования других лиц к застройщику о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства. На основе анализа данных положений, можно сделать вывод о возможности предъявления участником строительства требования о признании права собственности на жилое помещение. Соответственно, решение арбитражного суда о признании права собственности на данное жилое помещение будет основанием для государственной регистрации перехода права собственности на данное жилое помещение.

Кроме того, Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ был введен пункт 9 статьи 201.8 Закона о банкротстве, который вступил в силу с 1 января 2018 года. Согласно указанному положению, правила статьи 201.8 Закона о банкротстве не применяются при рассмотрении требований участников строительства при включении их в реестр требований о передаче жилых помещений. Данное положение закона косвенно подтверждает тезис о том, что если участника строительства, владеющий жилым помещением, не сможет реализовать свой материальный интерес в приобретении права собственности на жилое помещение путем включения в реестр требований о передаче жилах помещений. Для реализации его «истинного» интереса необходимо воспользоваться вышеописанным способ защиты права.

При этом возникает вопрос, как должен поступить суд, если с заявлением о включении в реестр требований о передаче жилых помещений обратится участник строительства, которому это помещение уже передано застройщиком по передаточному акту?

Из разъяснения, содержащегося в п. 3 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд не должен отказывать в иске ввиду неправильного указания норм права, а обязан сам определить, из какого правоотношения спор возник и какие нормы подлежат применению.

Президиум ВАС РФ неоднократно указывал, что данному подходу суды должны следовать и при рассмотрении таких обособленных споров как включение требований кредиторов в реестр.[[31]](#footnote-31)

Поэтому полагаем, что если суд при рассмотрении заявления участника строительства о включении в реестр его требования о передаче жилого помещения установит, что последнему было передано владение помещением по передаточному акту или иному документу о передаче, то он должен, при отсутствии возражений заявителя, рассмотреть его как требование о признании права собственности на жилое помещение.

Таким образом, исследования, проведенный в рамках настоящей работы показали, что арбитражным судом может быть признано обоснованным требование участника долевого строительства о передаче жилого помещения при соблюдении следующих условий:

а) договор, на котором основано требование участника долевого строительства о передаче жилого помещения, является заключенным и действительным; б) обязательство застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства не исполнено.

**Глава III. Особенности погашения имущественных требований участников долевого строительства в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) застройщика.**

**§1. Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства.**

Погашение требований, предъявляемых в рамках процедуры банкротства застройщика, является финальным и ключевым фактором при защите прав участников строительства. Само по себе включение требований дольщиков о передаче жилого помещения в соответствующий реестр не свидетельствует об удовлетворении данных требований.

Кроме того, погашение требований участников долевого строительства в рамках дела о несостоятельности банкротства застройщика обладает рядом особенностей, рассмотрение которых непосредственно связано с предметом настоящей выпускной квалификационной работы.

В зависимости от того, завершено или не завершено строительство дома законодатель выделяет два способа погашения требований участников строительства:

1. передача объекта незавершенного строительства;
2. передача жилых помещений многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, строительство которых завершено.

Так, параграф 7 главы IX Закона о банкротстве предусматривает такой способ погашения требований участников строительства, как передача прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу (далее - передача объекта незавершенного строительства кооперативу) (ст. 201.10 Закона о банкротстве).

Для передачи объекта незавершенного строительства требуется, чтобы участники строительства приняли решение о создании ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива.

Статья 201.11 Закона о банкротстве предъявляет повышенные условия погашения требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства кооперативу. Так, объект незавершенного строительства должен принадлежать новому застройщику на праве собственности. В свою очередь земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, - на праве собственности или на ином имущественном праве.

Кроме основных условий, рассматриваемая статья содержит целый ряд условий, которые должны соблюдаться при погашении требований участников строительства данным способом. В частности, все «дольщики» должны быть получить права на жилые помещения (в случае с объектом незавершенного строительства - после завершения его строительства) в соответствии с условиями договоров; жилых помещений должно быть нужное количество для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестры; при этом имущество, которое останется после погашения требования данным способом, должно быть достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди; не должны нарушаться права залогодержателей и др. (пункт 3 статьи 201.10, пункт 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве).

Идея замены застройщика, по существу, заключается в изъятии части имущества должника из конкурсной массы и передача его конкретным кредиторам – участникам. Безусловно, положение о том, что одна категория кредиторов получает некоторую привилегию, в отличие от остальных кредиторов, мягко говоря, вызывает недоумение. Особенно, учитывая один из ключевых принципов законодательства о банкротстве – недопущение нарушения очередности удовлетворения требований кредиторов.

Говоря о правовой квалификации данного способа погашения требований, отметим, что передача прав застройщика на объект незавершенного строительства ЖСК или специализированному потребительскому кооперативу является ничем иным как предоставление отступного. Об этом напрямую сказано в п. 14 ст. 201.10 Закона о банкротстве.

Более того, возможность передачи объекта незавершенного строительства ЖСК или специализированному кооперативу обрастает таким количеством условий, что у автора настоящей работы возникают глубокие сомнения по поводу распространения данного способа на практике.

Сомнения в действенности обсуждаемого способа погашения требований участников строительства высказываются в юридической литературе и диссертационных исследованиях.[[32]](#footnote-32)

Нельзя не констатировать, что Закон о банкротстве предусматривает единственный способ погашения требований участников строительства, в случае если строительство дома не завершено. Передать объект незавершенного строительства возможно лишь в общую долевую собственность дольщиков, учредивших жилищно-строительный кооператив или иной специализированный кооператив. Идея замены застройщика требует более разнообразных форм и методов реализации.

Так, А.В. Егоров убежден, что следует рассмотреть в качестве теоретически возможных способов завершения строительства дома объединение граждан- участников строительства в кооператив, товарищество или иное сообщество, которое будет готово организовать завершение строительства за счет дополнительных взносов всех его членов. По мнению А.В. Егорова, одним из условием продажи недостроенного дома будет обязанность принять покупателем на себя обязательств по завершению строительства[[33]](#footnote-33). Одновременно, А.В. Егоров высказывает сомнения по поводу готовности потенциальных инвесторов приобрести объект, который «оброс» обязательствами перед дольщиками.

При разработке законопроекта в отношении главы IX Закона о банкротстве § 7 «Банкротство застройщиков» было высказано следующее мнение: «...предлагаемый порядок (продажа не завершенного строительством многоквартирного дома с возложением на покупателя обязанности достроить дом и передать расположенные в нем жилые помещения участникам строительства*)* не создает необходимых гарантий защиты прав участников строительства, поскольку покупатель также может не выполнить возложенных на него требований, и дело о банкротстве придется возбуждать уже в отношении такого покупателя. Более целесообразным представляется механизм, в соответствии с которым покупатель уже имеет в собственности введенный в эксплуатацию иной жилой дом, свободный от требований третьих лиц на жилые помещения, и берет на себя обязательство предоставить жилые помещения участникам строительства первоначального жилого дома»[[34]](#footnote-34).

Следует отметить, что предлагаемый «механизм» не найдет отражения в действующем законодательстве по следующим причинам. Во-первых, на рынке недвижимости небольшое количество потенциальных инвесторов, которые готовы предоставить участникам строительства жилые помещения в достроенном доме и свободных от притязаний третьих лиц. Во-вторых, потребность участника строительства получить жилье в объекте строительства, в которое они изначально инвестировали свои денежные средства. Это может быть обусловлено рядом причин, в частности месторасположением, инфраструктурой и др. В доктрине предлагается ввести дополнительные требования к лицам, желающим приобрести недострой, необходимость проведения конкурса с инвестиционными условиями при такой постановке вопроса не оставляет сомнений. Данная форма торгов позволит установить в качестве критерия определения победителя торгов наиболее важные условия, с соблюдением которых должно осуществляться строительство объекта.

Выше мы рассмотрели способ погашения требований участников строительства, конечной целью которых является завершение строительства многоквартирного дома и последующая передача жилых помещений участникам строительства. В основе данного способа лежит идея замены застройщика.

**§2. Погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений.**

В предыдущем параграфе данной работы речь шла о таком способе погашения требований участников как передача объекта незавершенного строительства. Однако, строительство многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки может быть завершено до или в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика. Как уже было сказано нами ранее, возможность предъявления участниками строительства имущественных требований является особенностью параграфа 7 главы IX «Банкротство застройщиков». Поскольку получение жилья обманутыми дольщиками - это первоочередная задача не только должника и арбитражных управляющих, но и публичная задача, то не оставляет сомнений необходимость в анализе условий погашения требований участников строительства путем передачи им жилых помещений.

Пунктом 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве предусмотрено ряд условий, при одновременном соблюдении которых возможна передача участникам строительства жилых помещений. Одним из таких условий является получение застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, жилого дома блокированной застройки, строительство которых завершено, а также отсутствие передаточных актов или иных документов о передаче участникам строительства жилых помещений.

Необходимо заметить, что в отличие от передачи незавершенного строительством жилого дома при передаче квартир в готовом доме не требуется, чтобы застройщик имел какие-либо права на земельный участок, жилой дом. Также не требуется государственная регистрация права собственности застройщика на построенный объект недвижимости.

Данному положению закона соответствует правовая позиция Президиума ВАС РФ, согласно которой «...предварительная государственная регистрация права собственности застройщика на недвижимое имущество, передаваемое участникам строительства в порядке погашения их требований, не является обязательной»[[35]](#footnote-35).

Такой подход законодателя применительно к условиям передачи «дольщикам» жилых помещений, нашедший отражение в правовых позициях высших судебных инстанций, кардинально отличается от традиционного подхода к производному приобретению права собственности. Так, Б.Б. Черепахин отмечал, что неотъемлемым условием приобретения права собственности производным способом является наличие у «отчуждателя» права собственности[[36]](#footnote-36).

Необязательность государственной регистрации права собственности на построенный застройщиком дом нашло свое законодательное подтверждение в Законе об участии в долевом строительстве и получило бесповоротное закрепление в правоприменительной практике арбитражных судов.

Вместе с тем, в пунктах 1, 5 постановлении Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 было разъяснено, что требование покупателя о понуждении продавца к исполнению обязательства по передаче недвижимой вещи, являющейся предметом договора купли-продажи, как и требование о государственной регистрации перехода права собственности, подлежат удовлетворению лишь в случае, если право собственности продавца на данную вещь зарегистрировано в ЕГРП. Однако Президиум ВАС РФ не согласился с данным разъяснением, мнением коллегии судей и, разрешил спор, не следуя правилу – «никто не может передать другому больше прав, чем имеет сам».

Анализируя подход, занятый законодателем и поддержанный Президиумом ВАС РФ, следует отметить, что возможность приобретения участниками долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства в виде помещений, в отсутствии такого этапа как первичная регистрация права собственности на здание, вызывает сомнение. Перед возникновением режима общей собственности участников строительства на многоквартирный дом, необходимо внести в ЕГРП запись о праве на данный объект недвижимости. «Без такой записи в реестре, - отмечают А.В. Егоров и М.А. Церковников, - «комплекс прав по поводу помещения в здании» возникнуть не может, о чем свидетельствует опыт стран как германской правовой семьи, например, Австрии, так и романской, например, Франции».[[37]](#footnote-37)

Учитывая изложенное, полагаем, что передача участникам строительства в собственность жилых помещений в порядке погашения их требований в деле о банкротстве застройщика может быть осуществлена при условии предварительной государственной регистрации права собственности застройщика на многоквартирный дом.

Соответственно, необходимо дополнить содержащийся в п. 3 ст. 201.11 Закона о банкротстве перечень условий, при одновременном соблюдении которых может быть осуществлена передача участникам строительства жилых помещений в порядке погашения их требований, следующим условием: «произведена государственная регистрация права собственности застройщика на многоквартирный дом».

Итак, для передачи жилых помещений в завершенном строительством доме ([ст. 201.11](consultantplus://offline/ref=12F5DACF64B159669900A054DB40F18836BEF3CB4BDC6285F3061BA3D771061052977F2CE7EEE9s7P) Закона) требуются наличие [разрешения](consultantplus://offline/ref=12F5DACF64B159669900A054DB40F18832BFF4C54CD03F8FFB5F17A1D07E590755DE732EE5EB96ECsBP) на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено, и отсутствие передаточных актов или иных документов о передаче участникам строительства жилых помещений.

Что касается остальных условий, при одновременном соблюдении которых может быть осуществлена передача жилых помещений участникам строительства, отметим, что данные условия повторяют условия, предъявляемые к передаче объекта незавершенного строительства (см. в § 1 главы II настоящей работы).

**Заключение**

В ходе исследования нами были сделаны следующие основные выводы:

1. Закон о банкротстве допускает трансформацию имущественного требования в денежное требование. Вместе с тем, обратная трансформация не допускается, поскольку юридический состав денежных требований обладает чертами прекращения договора, предусматривающего передачу жилого помещения.
2. Правовое положение участников строительства при реализации предусмотренных Законом о банкротстве способов погашения их требований является равным независимо от того, в какой из двух указанных реестров эти требования включены, грань между требованием о передаче жилых помещений и денежным требованием участника строительства не стирается. Данные требования остаются разными видами требований как с точки зрения их объектов (жилые помещения и денежные средства соответственно), так и условий признания их обоснованными и включения в реестр.
3. Денежное требование в виде требования о возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в силу специфичности своей конструкции может рассматриваться как самостоятельный способ защиты права, применяющийся только в рамках правоотношений в сфере банкротства. Создание особого способа восстановления имущественного положения участника долевого строительства обусловлено целью параграфа 7 Закона о банкротстве – защита имущественных прав и законных интересов граждан-участников строительства, как лиц, наименее защищенных в отношениях, связанных с банкротством застройщика.
4. Перечень денежных требований, предъявляемых участниками долевого строительства в рамках банкротстве застройщика, в целом не является закрытым. В рамках дела о несостоятельности (банкротства) застройщика участники долевого строительства вправе предъявить к застройщику требования о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого участия, штраф за неудовлетворение требований дольщика в добровольном порядке, возмещение убытков в виде реального ущерба («конкретных» убытков) и упущенной выгоды и другие. Другое дело, что удовлетворение денежных требований, перечень которых содержится в подп. 4 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, носит более приоритетный характер по смыслу Закона о банкротстве в отличие от остальных денежных требований (требование о неустойке и др.).
5. Требование участника долевого строительства о передаче жилого помещения в многоквартирном доме может быть признано обоснованным арбитражным судом и, как следствие, включено в реестр требований о передаче жилых помещений при одновременном соблюдении следующих условий:

а) договор, на котором основано требование участника долевого строительства о передаче жилого помещения, является заключенным и действительным;

б) обязательство застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства не исполнено.

6. Участник долевого строительства, которому было передано застройщиком жилое помещение в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию, до даты принятия заявления о признании застройщикабанкротом, имеет охраняемый законом интерес в приобретении права собственности на указанное помещение. Надлежащим способом защиты данного интереса (реализация которого в обычном (административном) порядке осложнена в связи с возбуждением в отношении застройщика производства по делу о банкротстве) является вынесение арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве застройщика, определения о признании права собственности участника строительства на жилое помещение. Соответственно, решение арбитражного суда о признании права собственности на данное жилое помещение будет основанием для государственной регистрации перехода права собственности на данное жилое помещение.

7. Идея замены застройщика, содержащаяся в параграфе 7 главы IX Закона о банкротстве («Банкротство застройщика»), как способ погашения требований участников строительства, не создает необходимых гарантий защиты прав участников строительства, поскольку новый «застройщик» может не выполнить возложенных на него требований.

8. Передача участникам строительства в собственность жилых помещений в порядке погашения их требований в деле о банкротстве застройщика может быть осуществлена при условии предварительной государственной регистрации права собственности застройщика на многоквартирный дом.

9. Применительно к вопросу о последствиях предъявлений денежных требований, нами была отмечена важная новеллу законодательства. Речь шла о создании Фонда по защите прав граждан участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков. Конечно, действие Закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков» имеет направленность преимущественно на проблемные ситуации, которые возникнут в будущем, и в большинстве своем не касается поддержки граждан, уже сегодня находящихся в статусе пострадавших от недобросовестных действий застройщиков. Однако, стремление законодателя найти механизмы, в полной мере отвечающие интересам граждан – участников долевого строительства заслуживает одобрения.

Следует отметить, что с принятием параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве («Банкротство застройщика») была реализована одна из наиболее важных задач поставленных перед законодателем - выделение граждан - участников строительства (в том числе, дольщиков) в приоритетную категорию кредиторов. В частности, выделение участников строительства из группы иных кредиторов определило для них третью позицию в очереди по удовлетворению требований кредиторов.

Вместе с тем, исследования, проведенные в рамках настоящей работы, показали, что положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве («Банкротство застройщика») нуждаются в законодательной доработке и формированию правовых позиций на уровне высших судебных инстанций. С момента вступления данного параграфа в силу и по сегодняшний день наметились некоторые спорные или вовсе оставшиеся неурегулированными вопросы.

Применительно к денежным требованиям больше всего вопросов вызывает категория убытков в виде реального ущерба, который рассчитывается абстрактным методом. Данную категорию денежного требования законодатель выделил и поместил в третью очередь кредиторов. Единственным логическим объяснением в данном случае является возможность несения данных убытков большим количеством дольщиков.

К вопросу об очередности удовлетворения требований, в рамках настоящей работы был сделан вывод о том, что к третьей очереди кредиторов отнесены граждане независимо от того, с какой целью они участвовали в строительстве многоквартирного дома, - с целью извлечения прибыли от последующей продажи жилого помещения или удовлетворения собственной потребности в жилище. Вряд ли справедливо придавать привилегированный статус требованиям граждан, инвестировавших денежные средства или иное имущество в строительство многоквартирного дома с целью извлечения прибыли, по сравнению с требованиями иных кредиторов застройщика, помещенными в четвертую очередь.

На законодательном уровне права данных граждан на нежилые помещения так и не приравняли к участию в строительстве, о чем напрямую указано в [Законе](consultantplus://offline/ref=A77F08C6C0E4674B26F2B52606D2AABBE4BD626926042F4708EE8795F9EEGEN) о банкротстве.

Следует отметить, что отсутствие официальных разъяснений Верховного суда РФ по вопросам судебной практики, возникающим в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика, создает препятствия при толковании судами норм параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве («Банкротство застройщика»). Анализ приведенной практики показал, что суды первой, апелляционной и даже кассационной инстанции достаточно скованы границами законодательной нормы. Вместе с тем, динамика отношений в сфере строительства, а также обеспечение интересов граждан – участников строительства требует участия, прежде всего, правоприменителя для целей формирования прогрессивных правовых позиций, которые впоследствии трансформируются в закон.

В целях совершенствования законодательного регулирования банкротства застройщиков нами предлагается внести в Закон № 210-ФЗ и § 7 главы IX Закона о банкротстве следующие изменения:

1. Возможность предъявления требований гражданами – участниками строительства о передачи нежилых помещений в рамках процедур, применяемых в деле о банкротстве.
2. Следует дополнить категорию убытков, содержащуюся в пп. 4 п. 1 ст.201.1 Закона о банкротстве, следующей категорией: «убытки в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение, что повлекло досрочное прекращение договора, предусматривающего передачу жилого помещения и заключение гражданином участником строительства аналогичного договора. При этом реальный ущерб, рассчитывается как разница между ценой, установленной в прекращенном договоре, предусматривающем передачу жилого помещения, и ценой на сопоставимое жилое помещение согласно условиям договора, заключенного взамен прекращенного договора.
3. Необходимо дополнить содержащийся в п. 3 ст. 201.11 Закона о банкротстве перечень условий, при одновременном соблюдении которых может быть осуществлена передача участникам строительства жилых помещений в порядке погашения их требований, следующим условием: ≪произведена государственная регистрация права собственности застройщика на многоквартирный дом≫.

**Список используемой литературы:**

1. **Нормативно-правовые акты и иные официальные документы**

**1.1.Федеральные законы**

1.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017);

1.1.2. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (ред. от 23.04.2018);

1.1.3. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016);

1.1.4. Федеральный закон от 12.07.2011 N 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» (ред. от 29.07.2017);

1.1.5. Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 29.12.2017).

* 1. **Постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации** 
     1. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем».

1. **Материалы судебной практики**

2.1.Постановление Президиума ВАС РФ от 12 марта 2013 г. N 15510/12;

2.2. Постановления Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 № 13239/12. ;

2.3. Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 № 15961/11 (Вестник ВАС РФ. 2012. № 8) ;

2.4. Определение ВАС РФ от 15.10.2012 № ВА С-12687/1;

2.5. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 3 апреля 2012 г. N 07АП-2689/10(66) по делу N А45-9663/2009. ;

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

2.7. Постановления ФАС Уральского округа от 06.12.2012, от 05.12.2012, от 04.12.2012 по делу № А50-8797/2011. ;

2.8. Постановления ФАС Поволжского округа от 20.12.2012, от 04.12.2012, от 22.11.2012, от 07.11.2012, от 11.10.2012, от 06.09.2012 по делу № А55- 6250/2009. ;

2.9. Постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 16.08.2012, от 26.07.2012, от 15.05.2012 по делу №А55- 43170/2013. ;

2.10. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 16.11.2012 по делу № А 2 1-9703/2011;

2.11. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.10.2012 по делу № А67-6395/2010;

2.12. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 06.05.2013 № Ф03-1640/2013 по делу № А 51-11540/2012.

1. **Специальная литература**
   1. **Книги**
      1. Баринов А.М., Бушев А.Ю., Городов О.А., Ковалевская Н.С., Жмулина Д.А., Лебедев К.К., Макарова О.А., Петров Д.А., Попондопуло В.Ф., Скворцов О.Ю., Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)»: постатейный / Под ред. В.Ф. Попондопуло. 5-е изд., испр. и доп. М.: - Проспект, 2017,
      2. Брагинский М.И. Договорное право. Книга первая: Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский - Москва: Статут, 2011;
      3. Вершинин А.П. Способы защиты гражданских прав в суде. СПб., 1997;
      4. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав**. М.: «Статут», 2000.**
      5. Крашенинников Е.А. Фактический состав сделки // Очерки по торговому праву / Под ред. Е.А. Крашенинникова. Ярославль, 2004. Вып. 11.
      6. Рожкова М.А. Средства и способы правовой защиты сторон коммерческого спора. – Москва: Волтерс Клувер, 2007.
      7. Сергеев А.П. Гражданское право. Учебник, в 3 т. Том 1: — 6-е изд., перераб. и доп. / под ред. Сергеева А. П., Толстого Ю. К. — М. : Изд-во Проспект, 2005.
      8. Скловский К.И. Сделка и ее действие (2-е изд.). М., 2015.
      9. Скловский К.И. Применение законодательства о собственности. Трудные вопросы. С. 116, 162;
      10. Суханов Е.А. Гражданское право. В 4 т. Т 1: Общая часть. – 3-е изд. – Москва: Волтерс Клувер, 2010.
      11. Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву // Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М., 2001. С. 339.
   2. **Статьи**
      1. Дерюгина Ж. Комментарий к статье Е. Кирилловой «Банкротство застройщика» // Жилищное право. 2012. № 8. С. 91;
      2. Егоров А.В. Банкротство организаций-застройщиков // Вестник ВАС РФ. 2007. № 4. С. 30 - 51;
      3. Егоров А.В., Церковников М.А. Права на пространство в здании// Вестник ВАС РФ. 2012. № 3;
      4. Карапетов А.Г. Средства защиты прав кредитора в свете реформы гражданского законодательства. // Вестник гражданского права. Т.9. №4. 2009;
      5. Крашенинников Е.А., Байгушева Ю.В. Заключение договора // Вестник ВАС РФ. 2013. № 5;
      6. Марков П.А. О некоторых проблемных вопросах правового регулирования банкротства застройщика // Институт несостоятельности (банкротства) как инструмент повышения эффективности рыночной экономики. Сборник статей под ред. проф., д.ю.н. С.А. Карелиной. М. ;
      7. Суханов Е.А. О концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вест. гражданского права. - 2010. - Т. 10. - № 4;
      8. Сушкова И. А. Общие и специальные способы защиты нарушенных гражданских прав // Теория и практика общественного развития. - 2011. - № 6. - С. 220-223;
      9. Тарасова А.Е., Москат К.А. Перспективы развития института долевого строительства жилья в России // Закон. 2013. № 5. С. 131. ;
      10. Хаскельберг Б.Л. Правовая природа и значение государственной регистрации сделок о приобретении недвижимости в собственность // Цивилистические исследования: Ежегодник гражданского права. Вып. 3/ Под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. М., 2007. ;
      11. Шишмарева Т.П. Правовое регулирование несостоятельности застройщика//Законы России: опыт, анализ, практика, 2016, N 10.

1. Экспертное заключение по проекту Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей проведения государственного контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов, оснований проведения проверок и периодичности их проведения» (принято на заседании Совета 24.12.2012 (протокол № 113)) // Экспертные заключения Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 2012 г. Материалы конференции «Гражданское право России: итоги года» 24-25 января 2013 г. М., 2013. С. 214. [↑](#footnote-ref-1)
2. Егоров А.В. Банкротство организаций-застройщиков // Вестник ВАС РФ. 2007. № 4. С. 30 - 51; [↑](#footnote-ref-2)
3. Экспертное заключение Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства по проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)».

   [↑](#footnote-ref-3)
4. А.М. Баринов, А.Ю. Бушев, О.А. Городов, Н.С. Ковалевская, Жмулина Д.А., Лебедев К.К., Макарова О.А., Петров Д.А., Попондопуло В.Ф., Скворцов О.Ю., Комментарий к Федеральному закону "О несостоятельности (банкротстве)": постатейный / Под ред. В.Ф. Попондопуло. 5-е изд., испр. и доп. М.: Проспект, 2017, С. 13. [↑](#footnote-ref-4)
5. Сергеев А.П. Гражданское право. Учебник, в 3 т. Том 1: — 6-е изд., перераб. и доп. / под ред. Сергеева А. П., Толстого Ю. К. — М. : Изд-во Проспект, 2005. — С.339. [↑](#footnote-ref-5)
6. Постановление Президиума ВАС РФ от 12 марта 2013 г. N 15510/12. [↑](#footnote-ref-6)
7. Егоров А.В. Банкротство организаций - застройщиков. С. 33 [↑](#footnote-ref-7)
8. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав**. М.: «Статут», 2000.** [↑](#footnote-ref-8)
9. Карапетов А.Г. Средства защиты прав кредитора в свете реформы гражданского законодательства. // Вестник гражданского права. Т.9. №4. 2009 [↑](#footnote-ref-9)
10. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 3 апреля 2012 г. N 07АП-2689/10(66) по делу N А45-9663/2009. [↑](#footnote-ref-10)
11. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М.: Статут, 1999. Т. 1. С. 654 [↑](#footnote-ref-11)
12. Карапетов А.Г. Средства защиты прав кредитора в свете реформы гражданского законодательства // Вестник гражданского права. 2009. № 3. С. 176 - 178. [↑](#footnote-ref-12)
13. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 № 15510/12. [↑](#footnote-ref-13)
14. [Приказ](consultantplus://offline/ref=83AF18B5C380AF4A1A346FD193A63D56DB09B828B1395198F8DD00889FD5B4E718D03743768175C945TAQ) Минэкономразвития России от 20 февраля 2012 г. N 72 // РГ. 2012. 14 марта. [↑](#footnote-ref-14)
15. Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-15)
16. Определение ВАС РФ от 15.10.2012 № ВА С-12687/12 (определения ВАС РФ о передаче или об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ, конечно же, не содержали и не содержат обязательного для арбитражных судов толкования норм права. Тем не менее при анализе судебной практики мы будем принимать во внимание и определения ВАС РФ, учитывая то влияние, которое они де-факто продолжают оказывать на позицию судов при разрешении споров). [↑](#footnote-ref-16)
17. Федеральный стандарт профессиональной деятельности арбитражных управляющих «Правила ведения реестра требований о передаче жилых помещений», утв. приказом Минэкономразвития России от 20.02.2012 № 72 // РГ. 2012. 14 марта. [↑](#footnote-ref-17)
18. Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». [↑](#footnote-ref-18)
19. Требование о передаче жилого помещения представляет собой требование об исполнении договорного обязательства. Поэтому при установлении обоснованности таких требований арбитражные суды должны руководствоваться разъяснениями, содержащимися в п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 57 «О некоторых процессуальных вопросах практики рассмотрения дел, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением договорных обязательств» (Вестник ВАС РФ. 2009. № 9), в силу которых суд должен оценить обстоятельства, свидетельствующие о заключенности и действительности договора, независимо о того, были ли заявлены лицами, участвующими в деле, соответствующие возражения либо встречное требование о признании договора незаключенным или недействительным. [↑](#footnote-ref-19)
20. Крашенинников Е.А. Фактический состав сделки // Очерки по торговому праву / Под ред. Е.А. Крашенинникова. Ярославль, 2004. Вып. 11. С. 9, сн. 17. См. также: Крашенинников Е.А., Байгушева Ю.В. Заключение договора // Вестник ВАС РФ. 2013. № 5. С. 62, 63. [↑](#footnote-ref-20)
21. Хаскельберг Б.Л. Правовая природа и значение государственной регистрации сделок о приобретении недвижимости в собственность // Цивилистические исследования: Ежегодник гражданского права. Вып. 3/ Под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. М., 2007. [↑](#footnote-ref-21)
22. Скловский К.И. Сделка и ее действие (2-е изд.). Комментарий главы 9 ГК РФ (Понятие, виды и форма сделок. Недействительность сделок). М., 2015. С. 108. [↑](#footnote-ref-22)
23. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 25.01.2013 по делу № А45-1394/2011. Аналогичная аргументация содержится в постановлениях ФАС Уральского округа от 06.12.2012, от 05.12.2012, от 04.12.2012 по делу № А50-8797/2011. [↑](#footnote-ref-23)
24. Постановления ФАС Поволжского округа от 20.12.2012, от 04.12.2012, от 22.11.2012, от 07.11.2012, от 11.10.2012, от 06.09.2012 и др. по делу № А55- 6250/2009. [↑](#footnote-ref-24)
25. Постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 16.08.2012, от 26.07.2012, от 15.05.2012 по делу №А55- 43170/2013. Аналогичную мотивировку содержит постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.10.2012 по делу № А67-6395/2010). [↑](#footnote-ref-25)
26. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 16.11.2012 по делу № А 2 1-9703/2011; постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.10.2012 по делу № А67-6395/2010; постановление ФАС Дальневосточного округа от 06.05.2013 № Ф03-1640/2013 по делу № А 51-11540/2012. [↑](#footnote-ref-26)
27. Скловский К.И. Применение законодательства о собственности. Трудные вопросы. С. 116, 162; [↑](#footnote-ref-27)
28. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд. М., 2010. С. 352 . [↑](#footnote-ref-28)
29. Там же. [↑](#footnote-ref-29)
30. Постановления Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 № 15510/12, от 23.04.2013 № 13239/12. [↑](#footnote-ref-30)
31. Постановления Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 № 15510/12, от 23.04.2013 № 13239/12 [↑](#footnote-ref-31)
32. Дерюгина Ж. Комментарий к статье Е. Кирилловой «Банкротство застройщика» // Жилищное право. 2012. № 8. С. 91; Марков П.А. О некоторых проблемных вопросах правового регулирования банкротства застройщика // Институт несостоятельности (банкротства) как инструмент повышения эффективности рыночной экономики. Сборник статей под ред. проф., д.ю.н. С.А. Карелиной. М., 2014. С. 109; Тарасова А.Е., Москат К.А. Перспективы развития института долевого строительства жилья в России // Закон. 2013. № 5. С. 131. [↑](#footnote-ref-32)
33. Егоров А.В. Банкротство организаций-застройщиков. [↑](#footnote-ref-33)
34. Заключение Комитета Государственной Думы по собственности от 17.06.2010 № 3.9-81/1 по проекту Федерального закона № 334201-5 « О внесении изменений в Федеральный закон « О несостоятельности (банкротстве)» (в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства граждан)// СПС КонсультантПлюс. [↑](#footnote-ref-34)
35. Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 № 15961/11 (Вестник ВАС РФ. 2012. № 8). [↑](#footnote-ref-35)
36. Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву // Черепахин Б.Б. Труды по

    гражданскому праву. М., 2001. С. 339. [↑](#footnote-ref-36)
37. Егоров А.В., Церковников М.А. Права на пространство в здании. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 2. [↑](#footnote-ref-37)