

УДК/UDC 343.535

## Защита права собственности при банкротстве застройщика

Илькун Александр Сергеевич

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: alexandr.ilkun@yandex.ru

Масленникова Людмила Владимировна

кандидат юридических наук, доцент кафедры международного частного и  
предпринимательского права

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: kubgau.maslv@mail.ru

### Аннотация

В данной статье исследуется проблема признания права собственности при процедуре банкротства застройщика с целью защиты своих прав и законных интересов. Рассматриваются основные причины банкротства строительной организации. Анализируется действующее гражданское законодательство Российской Федерации (а именно Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»), существующая судебная практика. Рассматриваются различные ситуации, затрагивающие интересы дольщиков, связанные с процедурой банкротства застройщика. В заключении автор приходит к выводу о том, что судебная практика зачастую складывается не в пользу участников строительства, хотя нормы закона направлены на их защиту. В связи с этим предлагается конкретизировать соответствующие правовые нормы либо же выработать единую правовую позицию вышестоящими судами, что также повлияет на вынесение справедливых решений.

**Ключевые слова:** банкротство, застройщик, дольщики, право собственности, акт приема-передачи, отделочные работы.

## Protection of property right in the bankruptcy of the developer

Ilkun Aleksandr Sergeyeovich  
student of the Faculty of Law  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: alexandr.ilkun@yandex.ru

Maslennikova Lyudmila Vladimirovna  
Candidate of Law, assistant professor of the Department of International Private and  
Business Law  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: kubgau.maslv@mail.ru

### Abstract

This article examines the problem of recognizing property rights in a developer's bankruptcy procedure in order to protect their rights and legitimate interests. The main reasons for the bankruptcy of a construction organization are considered. The current civil legislation of the Russian Federation is analyzed (namely, the Federal Law "On Insolvency (Bankruptcy) the existing judicial practice. Various situations affecting the interests of equity holders associated with the developer's bankruptcy procedure are considered. In conclusion, the author comes to the conclusion that judicial practice is often is not in favor of the construction participants, although the norms of the law are aimed at their protection. In this regard, it is proposed to concretize the relevant legal norms or to develop a unified legal position by the higher courts, which will also affect the passing of fair decisions.

**Key words:** bankruptcy, developer, interest-holders, property rights, acceptance certificate, finishing work.

В связи с нестабильной экономической ситуацией, а также в некоторых случаях недобросовестностью и халатностью строительных организаций, привлекающих денежные средства для возведения соответствующих объектов недвижимости (т. е. застройщиков), довольно острым

становится вопрос банкротства данных организаций и гарантий, которые в связи с указанной процедурой могут быть предоставлены участникам строительства. Прежде всего стоит уточнить, что банкротством застройщика является судебный процесс в рамках арбитражного судопроизводства, при котором суд устанавливает порядок удовлетворения требований кредиторов, в частности дольщиков, за счет имущества непосредственно должника - строительной организации. Дольщики же - это лица, которые на основании договора участия в долевом строительстве инвестируют свои денежные средства с целью получения доли в будущем объекте недвижимости.

Банкротство застройщика может происходить по различным причинам:

- 1) рост цен на покупку строительных материалов, проведение необходимых работ;
- 2) неверное проектирование бизнес-модели и строительной модели возводимого здания;
- 3) трата строительной организацией определенного количества денежных средств в связи с решениями суда, в т. ч. из-за задержки строительства и пр.

Процедура банкротства застройщика осуществляется в особом порядке в соответствии с п. 7 гл. 9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ (далее - Закон о банкротстве) и предполагает обращение с соответствующим заявлением в арбитражный суд [1]. Несмотря на это, дольщики имеют возможность обратиться в суд общей юрисдикции, когда строительная организация находится в предбанкротном состоянии, с целью признания права собственности на долю в объекте незавершенного строительства и выделения ее из общей конкурсной массы предприятия-должника. Данным правом участники долевого строительства пользуются по причине того, что арбитражная судебная практика складывается для них не лучшим образом, т. к. суды отказывают в заявленных требованиях признания права собственности [2]. В обоснование таких решений суды ссылают-

ся на одно из Постановлений Пленума Верховного арбитражного суда Российской Федерации, которое гласит, что граждане, инвестирующие в строительство объектов недвижимости, не могут наделяться правом собственности на такой объект в процессе строительства, исходя из инвестиционного законодательства, которое распространяется и на рассмотрение дел, связанных с участием в долевом строительстве [3]. И напротив, как говорилось ранее, суды общей юрисдикции идут навстречу дольщикам и удовлетворяют их требования, если указанная часть объекта обладает индивидуально-определенными характеристиками [4].

Исходя из анализа ст. 201.8 Закона о банкротстве, можно установить, что для признания судебными органами права собственности на соответствующую долю или жилое помещение в объекте незавершенного строительства необходимо наличие таких условий, как получение застройщиком разрешения непосредственно на введение в эксплуатацию определенного многоквартирного дома, а также подписание между организацией-застройщиком и дольщиком соответствующего документа о передаче помещения, например передаточного акта. Последнее должно быть осуществлено до принятия заявления о признании застройщика банкротом.

На практике же при защите своих прав дольщики могут столкнуться с различными ситуациями, из-за чего способы и порядок признания права собственности могут несколько отличаться. Если соблюдены два условия, описанные ранее, то такой вариант является наиболее благоприятным для участника строительства, поскольку предусмотрен действующим законодательством. Дольщик в рамках дела о банкротстве строительной организации заявляет требование о признании права собственности, которое рассматривается арбитражным судом в течение трех месяцев со дня подачи. В данном случае суд может вынести определение в пользу участника строительства, если им исполнены обязательства по договору, подразумевающие произведение оплаты застройщику, дом введен в эксплуатацию и гражданин фактически владеет жилым помещением в нем.

Нередкой является ситуация, когда еще до введения строящегося объекта недвижимости в эксплуатацию строительная компания передает дольщику квартиру с целью проведения отделочных работ по акту приема-передачи. Закон о банкротстве прямо не регулирует алгоритм признания права собственности в случае, если жилое помещение передано дольщику во временном промежутке до подачи заявления о банкротстве, а сам объект строительства введен в эксплуатацию уже после начала процедуры банкротства. Это означает, что при принятии решений суд руководствуется своим пониманием и толкованием действующего законодательства. Согласно п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве обязательным условием предстает соблюдение временных рамок, в течение которых должен быть подписан акт приема-передачи или иной документ о передаче жилого помещения, но в законе не указаны определенные временные рамки, касающиеся введения в эксплуатацию. Казалось бы, будет правильно квалифицировать данный случай по п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве, если считать передаточный акт для проведения отделочных работ иным документом, подтверждающим передачу помещения, но существующая судебная практика не сформировала единого подхода к решению подобных споров.

Что касается временных рамок введения объекта недвижимости в эксплуатацию, то здесь суды придерживаются уже описанной позиции о том, что это не имеет юридического значения [5], в то время как неоднозначным является подход к квалификации передаточного акта под отделочные работы, который можно посчитать промежуточным актом, в соответствии с которым осуществляется фактическая передача жилого помещения. Например, даже совокупность следующих условий: заявитель проживает в квартире и производит оплату коммунальных услуг (что подтверждается квитанциями об оплате), застройщик уклоняется от подписания акта приема-передачи жилого помещения, согласно договору участник строительства за свой счет производит отделочные работы в квартире - может не являться достаточным основанием для признания права собственности, как посчитал Костромской областной суд [6].

Тем не менее в рассматриваемой области правоотношений существует и положительная для дольщиков судебная практика. Так, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа, основываясь на том, что дольщик в полном объеме исполнил свои обязательства перед застройщиком по оплате, квартира имеет индивидуально-определенные характеристики, истец фактически проживает в ней и несет бремя соответствующих расходов, оставил в силе решения нижестоящих судов о признании права собственности на данное жилое помещение за участником строительства. Т. е. объект недвижимости возведен и введен в эксплуатацию, право собственности на долю в нем признано в соответствии с законом, а невозможность зарегистрировать его в законном порядке в связи с банкротством застройщика является препятствием для дольщика в реализации триады правомочий [7]. Данное судебное решение, на наш взгляд, является вполне справедливым, ведь дольщик, получивший квартиру на основании акта приема-передачи под отделочные работы, вкладывает денежные средства и может понести существенные убытки при обращении квартиры в конкурсную массу.

Еще один возможный вариант развития событий - это признание права собственности на квартиру, когда объект введен в эксплуатацию непосредственно во время процедуры банкротства и за погашение долговых требований с помощью передачи квартир в собственность проголосовало три четверти всех дольщиков. В данном случае законодатель предусмотрел строгую процедуру, проводимую на основании ст. 201.11 Закона о банкротстве и состоящую из следующих этапов:

- 1) арбитражный управляющий направляет уведомления о возможности удовлетворения требований с помощью передачи жилых помещений в собственность,
- 2) проводится собрание дольщиков,
- 3) осуществляется обращение в суд с соответствующим ходатайством.

Стоит подчеркнуть, что здесь есть и дополнительные требования закона для признания права собственности за участниками строительства, а именно:

- 1) должно быть разрешение на введение объекта в эксплуатацию;
- 2) между застройщиком и дольщиками не подписаны акты приема-передачи;
- 3) после передачи жилых помещений дольщикам у застройщика остается достаточное имущество для погашения текущих платежей и удовлетворения требований кредиторов первой и второй очереди;
- 4) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, либо указанные кредиторы согласились на передачу участникам строительства этих жилых помещений, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства;
- 5) квартир хватает для погашения долгов перед всеми дольщиками, включенными в реестр требований о передаче жилых помещений, а также отсутствуют двойные продажи.

Подводя итог, можно сказать, что в российском законодательстве существует механизм защиты права собственности, в т. ч. на жилые помещения при банкротстве строительной организации. К тому же существование различных правовых норм в зависимости от сложившейся ситуации говорит о желании законодателя как можно четче регламентировать данный вопрос. С другой стороны, судебная практика зачастую складывается не в пользу участников строительства, хотя нормы закона направлены на их защиту. На наш взгляд, необходимо конкретизировать соответствующие правовые нормы либо же выработать единую правовую позицию вышестоящими судами, что также повлияет на вынесение справедливых решений.

### Список литературы

1. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.
2. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.08.2014 по делу № А67-4252/2010 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/SWLxJ> (дата обращения: 11.11.2020).
3. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем: Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9. С. 148–153.
4. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) // Верховный Суд РФ. URL: [https://www.vsrp.ru/Show\\_pdf.php?Id=8993](https://www.vsrp.ru/Show_pdf.php?Id=8993) (дата обращения: 11.11.2020).
5. Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2015 № 12АП-3107/2015 по делу № А57-9197/11 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/SWMuk> (дата обращения: 11.11.2020).
6. Апелляционное определение Костромского областного суда от 10.02.2014 по делу № 33-200/2014 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/SnSBb> (дата обращения: 11.11.2020).
7. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26.03.2015 № Ф08-1410/2015 по делу № А32-48070/2009 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/SWNit> (дата обращения: 11.11.2020).

### References

1. About insolvency (bankruptcy): Feder. Law of 26.10.2002 No. 127-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2002. No 43. Art. 4190.
2. Resolution of the Arbitration Court of the West Siberian District of 08/22/2014 in case No. A67-4252 / 2010 // Judicial and regulatory acts of the Russian Federation. URL: <https://clck.ru/SWLxJ> (access date: November 11, 2020).
3. On some issues of resolving disputes arising from contracts regarding real estate that will be created or acquired in the future: Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of 11.07.2011. No. 54 // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2011. No. 9. Pp. 148-153.
4. Review of the practice of resolving disputes by courts arising in connection with the participation of citizens in the shared construction of apartment buildings



and other real estate (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on 04.12.2013) // Armed Forces of the Russian Federation. URL: [https://www.vsrp.ru/Show\\_pdf.php?Id=8993](https://www.vsrp.ru/Show_pdf.php?Id=8993) (access date: November 11, 2020).

5. Resolution of the Twelfth Arbitration Court of Appeal of 28.04.2015 No. 12AP-3107/2015 in case No. A57-9197 / 11 // Judicial and regulatory acts of the Russian Federation. URL: <https://clck.ru/SWMuk> (access date: November, 2020).

6. The appeal ruling of the Kostroma Regional Court of 10.02.2014 in case No. 33 200. Judicial and regulatory acts of the Russian Federation. URL: <https://clck.ru/SnSBb> (access date: November, 2020).

7. Resolution of the Arbitration Court of the North Caucasian District of 03.26.2015 N F08-1410 / 2015 in case No. A32-48070 / 2009 // Judicial and regulatory acts of the Russian Federation. URL: <https://clck.ru/SWNit> (access date: November, 2020).