

УДК/UDC 347.736

Доказывание недействительности сделок при банкротстве застройщиков

Каушан Валерия Евгеньевна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail:kaushan.v00@mail.ru

Аннотация

В статье исследуются новеллы законодательства о несостоятельности (банкротстве), регулирующего порядок удовлетворения требований граждан — участников строительства при банкротстве застройщиков. Анализируется режим погашения требований участников строительства по денежным обязательствам и обязательствам имущественного характера (о передаче жилых помещений). Вносятся предложения по совершенствованию действующего законодательства о несостоятельности (банкротстве) застройщиков. Рассматриваются особенности удовлетворения требований участников долевого строительства в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) застройщиков. Исследуются законодательные нормы, регулирующие банкротство застройщиков. Обозначается ряд преимуществ, предоставленных дольщикам, которые недоступны иным кредиторам. Анализируются роль арбитражного суда при осуществлении судебного разбирательства, в котором ставится вопрос о признании сделки недействительной, а также роль каждого участника судопроизводства при признании сделок недействительными в рамках банкротства застройщика. Рассматривается роль публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» в процедуре признания недействительными определенных сделок.

Ключевые слова: доказывание, оспаривание сделок, банкротство застройщиков, недействительность сделок, последствия признания сделки недействительной, застройщики, обманутые дольщики.

Proving the invalidity of transactions in case of bankruptcy of developers

Kaushan Valeriya Yevgenyevna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail:kaushan.v00@mail.ru

Abstract

The article examines the novelties of the legislation on insolvency (bankruptcy), which regulates the procedure for satisfying the requirements of citizens - construction participants in case of bankruptcy of developers. The mode of repayment of claims of construction participants for monetary obligations and obligations of a property nature (on the transfer of residential premises) is analyzed. Proposals are made to improve the current legislation on the insolvency (bankruptcy) of developers. The features of satisfaction of the requirements of participants in shared construction within the framework of the insolvency (bankruptcy) procedure of developers are considered. The legislative norms regulating the bankruptcy of developers are being investigated. A number of benefits provided to equity holders that are not available to other creditors are indicated. The role of the arbitration court in the implementation of the trial, which raises the issue of declaring the transaction invalid, as well as the role of each participant in the legal proceedings when declaring transactions invalid as part of the developer's bankruptcy, is analyzed. The role of the public law company "Foundation for the Protection of the Rights of Citizens - Participants of Shared Construction" in the procedure for invalidating certain transactions is considered.

Key words: proof, challenging transactions, bankruptcy of developers, invalidity of transactions, consequences of declaring a transaction invalid, development, defrauded equity holders.

Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту — Закон о несостоятельности) [1], регулирующий процедуру признания должника банкротом в целом, дает правовую возможность оспорить «сомнительные» сделки должни-

ка. По общему правилу это осуществляется согласно положениям гражданского законодательства.

Оспариванию подлежат сделки [2]:

- 1) являющиеся подозрительными;
- 2) влекущие в качестве последствия оказание предпочтения какому-либо кредитору перед иными;
- 3) осуществленные в отношении правопреемников.

Конечно, сама процедура оспаривания сделок должника несколько отличается от общего порядка. Она обладает определенной спецификой, которая изложена в ст. 61.4 Закона о несостоятельности [1]. В частности, это области, которые касаются:

- 1) проведения торгов;
- 2) передачи имущества и принятия обязанностей;
- 3) получения встречного исполнения;
- 4) исполнения денежных обязательств, которые проистекают из кредитного договора;
- 5) осуществления разнообразных действий в рамках финансового договора и т. д.

Основное последствие признания сделки недействительной заключается в том, что имущество, являющееся предметом недействительной сделки, подлежит незамедлительному возврату в конкурсную массу [3]. На приобретателя возлагается обязанность, при невозможности возврата имущества, возместить стоимость переданного по недействительной сделке.

Имеется два основания, когда арбитражный суд осуществляет отказ в оспаривании конкретной сделки:

- 1) при стоимости приобретенного должником имущества выше возможного в перспективе возвращенного в конкурсную массу в результате оспаривания;
- 2) при возвращении по недействительной сделке приобретателем имущества в конкурсную массу.

К субъектам, которые имеют право оспаривать осуществленные должником сделки, относятся [4]:

- 1) арбитражный управляющий;
- 2) временная администрация финансовой организации;
- 3) уполномоченный орган;
- 4) конкурсный кредитор.

Исходя из основ гражданского законодательства, сделки в некоторых случаях могут признаваться как оспоримыми, так и ничтожными. Гражданский кодекс Российской Федерации (далее по тексту — ГК РФ) включает множество оснований, по которым сделка может признаваться недействительной. Заключенная сделка должна иметь некоторое несоответствие каким-либо требованиям закона согласно положениям ст. 166 ГК РФ.

По делам о недействительности сделок при банкротстве застройщика в область предмета доказывания входят следующие элементы [6].

1. Соблюдение некоторого комплекса условий заключенной сделки:
 - соответствие формы сделки установленной законодательными положениями;
 - осуществление сделки лицом, имеющим дееспособность;
 - соответствие законодательству содержания сделки, а также непосредственно юридических последствий;
 - фактическое волеизъявление лица находится в соответствии с действительной волей.
2. Наличие комплекса оснований с целью признания недействительной определенной сделки, которые имеются в законодательных актах (ст. 165, 162, 179, 168 ГК РФ).

Следует отметить, что подлежащие доказыванию обстоятельства определяются в зависимости от аргументов, предъявляемых истцом при подаче заявления, но все факты, на которые ссылаются лица в качестве обоснования своих требований и возражений, должны быть только положительными [7] и доказываться соответствующим образом.

Общий комплекс доказательств представляет собой набор следующих документов:

- 1) договор долевого участия;
- 2) выписка из Росреестра, в которой подтверждается регистрация конкретного договора долевого участия [8];
- 3) квитанция об оплате по договору;
- 4) документарная экспертиза (в необходимых случаях);
- 5) акты выполненных работ и т. п.;
- 6) иные доказательства.

Отдельно стоит выделить квитанцию об оплате по договору, которая имеет ключевое значение при рассмотрении споров подобного рода. Если лицо подтверждает оплату квитанцией, но у противоположенной стороны имеются сомнения, т. е. процессуальная возможность прибегнуть к анализу финансовой возможности произвести оплату по имеющемуся договору в соответствующий период [9].

Следует в процедуре банкротства застройщика при оспаривании каких-либо сделок выделить важный аспект. Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (далее по тексту — Фонд) играет достаточно большую роль в процедуре признания недействительными определенных сделок [10]. Регулируется порядок признания Фондом сделок недействительными Законом о несостоятельности.

Важность участия в данной процедуре указанного федерального органа обусловлена тем, что он напрямую участвует в завершении строительства проблемных многоквартирных домов. Поскольку финансирование Фонда осуществляется за счет бюджетных средств, имеется потребность «отсечь» весь комплекс недобросовестных приобретателей и за счет их имущества компенсировать вложенные денежные средства [11].

Таким образом, доказывание недействительности сделок при банкротстве застройщиков имеет, пожалуй, ключевое значение. Связано это с тем, что в подавляющем большинстве случаев в рамках банкротства осу-

ществляется привлечение инвестора для завершения строительства многоквартирного дома, поэтому наличие свободных жилых площадей имеет особую ценность. Конкурсный управляющий в такой ситуации выполняет одну из главных ролей, поскольку именно он проводит первичный анализ заключенных договоров, после чего при необходимости обращается в орган судебной власти. Как правило, ключевым моментом в оспаривании договоров долевого участия является неподтверждение ответчиком исполнения обязательств по заключенной сделке. Иными словами, отсутствует акт приема-передачи выполненных работ либо квитанция об оплате по сделке.

В рамках данного исследования предлагаем несколько рекомендаций:

1. Необходимо использовать в законодательстве однозначный и лаконичный понятийный аппарат, который бы не позволял двусмысленно трактовать положения того или иного института.
2. Следует упростить процедуру доказывания обоснованности своих требований участниками долевого строительства к застройщику, руководитель которого признан приговором суда общей юрисдикции виновным в хищении чужого имущества.
3. Надлежит включить в рекомендации Пленума Верховного Суда Российской Федерации положения, согласно которым у кредитора — участника долевого строительства появится возможность доказывать факт оплаты договора не только квитанциями, чеками и т. д., а еще и косвенными доказательствами, например показаниями свидетелей.
4. Необходимо обязать собрание кредиторов (на уровне закона) включать в число пайщиков (членов) во вновь созданный ЖСК в рамках банкротства тех лиц, которые были признаны потерпевшими в рамках уголовного дела и внесены в реестр требований кредиторов.
5. Требуется сформировать следующую презумпцию: установить досудебный порядок признания сделок недействительными при

введении конкурсного производства. Иными словами, лицо, не подтвердившее факт оплаты договора, обязано по требованию конкурсного производства предоставить доказательства оплаты. В противном случае конкурсный управляющий обращается в арбитражный суд с соответствующим заявлением, после чего суд заочным решением разрешает.

6. Необходимо возложить на арбитражного управляющего обязанность по доказыванию действительности требований кредиторов — участников долевого строительства, которые не обладают достаточными знаниями и опытом в области юриспруденции

Список литературы:

1. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.
2. Фабричная Т. Б., Мартынова Ю. М. Проблема недействительности сделок // Приволжский научный вестник. 2015. № 12-2 (52). С. 130–132.
3. Павлова Е. Н. Правовые последствия недействительности сделок // Проблемы науки. 2018. С. 78–81.
4. Селютин А. В. Особенности оснований недействительности сделок должника в рамках процедур банкротства // Территория науки. 2014. № 5. С. 160–168.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
6. Бельшева А.А. Проблема соотношения предмета доказывания и оснований освобождения от доказывания // Вестник Новгородского государственного университета им. Ярослава Мудрого. 2004. № 29. С. 117–120.
7. Кадлец В. А. Зеленская Л. А. К вопросу о доказывании отрицательных фактов // Научное обеспечение агропромышленного комплекса. Сборник статей по материалам X Всероссийской конференции молодых ученых, посвященной 120-летию И. С. Косенко. 2017. С. 778–779.
8. Мезенина О. Б., Михайлова А. Д., Кравченко В. Ю., Сидорова Н. Н. Влияние нестабильной работы электронного ресурса росреестра на управление недвижимостью: основные проблемы, решения // Московский экономический журнал. 2019. № 9. 7 с.
9. Миллер В. И. Исследование доказательств в арбитражном процессе // Молодой ученый. 2019. № 48 (286). С. 322–323.

10. Юлова Е. С. Новеллы законодательства о банкротстве застройщиков в контексте создания фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства // Либерально-демократические ценности. 2018. Т. 2. № 3–4. 4 с.

11. Чуракова Е.В. Новые законодательные гарантии защиты прав участников строительства при банкротстве застройщика // Образование и право. 2021. № 1. С. 134-141.

References:

1. On insolvency (bankruptcy): Federal Law of October 26, 2002 No. 127-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2002. No. 43. Art. 4190.

2. Fabrichnaya T. B., Martynova Yu. M. The problem of invalidity of transactions // Privolzhsky Scientific Bulletin. 2015. No. 12-2 (52). Pp. 130–132.

3. Pavlova E. N. Legal Consequences of Invalidity of Transactions // Problems of Science. 2018. Pp. 78–81.

4. Selyutin A. V. Features of the grounds for the invalidity of the debtor's transactions in the framework of bankruptcy procedures // Territory of Science. 2014. No. 5. Pp. 160–168.

5. Civil Code of the Russian Federation (Part Two) dated January 26, 1996 No. 14-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 1996. No. 5. Art. 410.

6. Belysheva A. A. The problem of the relationship between the subject of proof and the grounds for exemption from proof // Bulletin of the Novgorod State University. Yaroslav the Wise. 2004. No. 29. Pp. 117–120.

7. Kalets V. A. Zelenskaya L. A. On the issue of proving negative facts // Scientific support of the agro-industrial complex. Collection of articles based on materials of the X All-Russian Conference of Young Scientists dedicated to the 120th anniversary of I. S. Kosenko. 2017. Pp. 778–779.

8. Mezenina O. B., Mikhailova A. D., Kravchenko V. Yu., Sidorova N. N. Influence of unstable operation of the Rosreestr electronic resource on real estate management: main problems, solutions // Moscow Economic Journal. 2019. No. 9. 7 p.

9. Miller V. I. The study of evidence in the arbitration process // Young scientist. 2019. No. 48 (286). Pp. 322–323.

10. Yulova E. S. Novelties in the legislation on the bankruptcy of developers in the context of creating a fund for the protection of the rights of citizens — participants in shared construction // Liberal Democratic Values. 2018. Vol. 2. No. 3–4. 4 p.

11. Churakova E. V. New legislative guarantees for the protection of the rights of construction participants in case of bankruptcy of the developer // Education and Law. 2021. No. 1. Pp. 134–141.