

Терещенко Е. Н.

студент магистратуры Негосударственного образовательного

частного учреждения высшего образования

«Московского финансово-промышленного университета Синергия»»

**ПРОБЛЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ В ПРОЦЕДУРЕ
БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ РАСТОРЖЕНИИ ДДУ В
СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ**

Аннотация:

В данной научной статье анализируется проблема реализации прав дольщиков расторгнувших Договор долевого участия в судебном порядке, но не получивших денежное возмещение. Когда в последующем, в отношении застройщика вводится процедура банкротства и применен параграф 7 Федерального закон №127 «О несостоятельности (банкротстве)».

Ключевые слова: Банкротство, права дольщиков, включение в реестр передачи жилых помещений, конкурсное производство параграф 7.

Tereshchenko E. N.

Master's degree student

of a non-state educational private

institution of higher education

«Moscow Financial and Industrial University «Synergy»»

**THE PROBLEM OF THE REALIZATION OF THE RIGHTS OF
SHAREHOLDERS IN THE BANKRUPTCY PROCEDURE OF THE
DEVELOPER UPON TERMINATION OF THE EQUITY PARTICIPATION
AGREEMENT IN COURT**

This scientific article analyzes the problem of the realization of the rights of shareholders who terminated the Equity Participation Agreement in court, but did not receive monetary compensation. When, subsequently, a bankruptcy procedure

was introduced against the developer and paragraph 7 of Federal Law No. 127 "On Insolvency (Bankruptcy)" was applied

Key words: Bankruptcy, rights of shareholders, inclusion in the register of residential premises transfer, bankruptcy proceedings paragraph 7.

Долгое время в России всячески пытаются решить проблемы, связанные с восстановлением прав обманутых дольщиков. И в последние годы достигнуты существенные результаты в этом направлении. Это стало возможным в связи с принятием Закона позволяющим без аукционов предоставлять в аренду государственные и муниципальные земельные участки для достройки проблемных жилых объектов и восстановления прав обманутых дольщиков.

Депутатами Государственной Думы был принят в третьем чтении закон, который продлевает до 1 января 2024 года механизм передачи в аренду застройщикам земельных участков без проведения торгов для завершения строительства проблемных жилых объектов.

Однако на сегодняшний день в Едином реестре проблемных объектов числятся 2,6 тысячи домов — из них 2 тысячи строилось девелоперами, которые уже находятся в стадии банкротства.

Процедура банкротства застройщика призвана обеспечить соразмерное пропорциональное удовлетворение требований всех участников строительства. С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом требования о передаче жилых помещений и денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве.

В данной статье мы рассмотрим проблему, с которой сталкивается немалая часть дольщиков, которые расторгли договор долевого участия, но не получили денежного возмещения, в связи с введением в отношении застройщика процедуры банкротства.

Как правило, следствием, когда застройщик не передаёт своевременно жилые помещения участникам долевого строительства, участники долевого строительства расторгают через суд договоры, фактически получая денежные требования к должнику-застройщику. Когда через некоторое время начинается процедура банкротства застройщика, бывшие участники, а с ними и суды, сталкиваются с проблемой, возможно ли включение требований таких «расторженцев» в реестр требований о передаче жилых помещений, а не в денежный реестр.

Судебная практика, поддерживающая возможность включения требований таких дольщиков, в реестр жилых помещений разнообразна.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.04.2013 № 13239/12 и от 12.03.2013 № 15510/12, включение при банкротстве застройщика требований участников строительства как в реестр требований кредиторов (в котором учитываются денежные требования), так и в реестр требований о передаче жилых помещений, преследуется один и тот же материально-правовой интерес участников строительства – получение соразмерного и пропорционального удовлетворения требований, в том числе посредством передачи объекта незавершённого строительства или жилых помещений.

Включение требований кредиторов в реестр требований передачи жилых помещений не является иным способом защиты прав таких кредиторов, отличным от включения в реестр денежных требований. По существу реестр требований передачи жилых помещений является частью реестра требований кредиторов.

Право выбора формы учёта требований кредитора в деле о банкротстве застройщика принадлежит участнику строительства, даже если к моменту начала банкротства его денежное требование основано на расторгнутом договоре участия в долевом строительстве.

Вне дела о банкротстве застройщика участник строительства не может воспользоваться гарантиями и правами, предоставляемыми ему параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве.

Выбрать форму учёта требований участник строительства может и должен непосредственно в возбуждённом в отношении застройщика деле о банкротстве и возможность трансформации требований.

При этом, на деле практика трансформации требований должника оказалась не однозначной для анализируемой категории граждан.

Так например, в деле о банкротстве ЖСК «Черкасский № А32-43225/2015, было установлено следующее: ЖСК «Черкасский (должник) и Нижегородская С.В. (должник, член кооператива) заключили договор об участии в ЖСК «Черкасский» от 11.12.2013 № 90, согласно которому должник обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить работы по строительству дома, а после строительства – передать Нижегородской С.В. жилое помещение (квартиру)

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 18.02.2016 по делу № 2-14106/2016, оставленным без изменения апелляционным определением Краснодарского краевого суда от 10.11.2016 по делу № 33-29615/2016, с должника в пользу Нижегородской С.В. взысканы денежные средства в сумме 832 600 рублей – паевой взнос, в остальной части иска отказано. Вместе с тем должник свои обязательства по договору надлежащим образом не исполнил.

Определением Арбитражного суда от 16.06.2017 по делу А32-43225/2015 требования Нижегородской С.В. включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника в размере 832 600 рублей задолженности. Нижегородская С.В. обратилась в арбитражный суд с заявлением о внесении изменений в реестр требований кредиторов и просила трансформировать свои требования из денежных, в требование о передаче квартиры, то есть включение в реестр требований о передаче жилых помещений (реестр требований участников строительства)

Удовлетворяя заявление, суд руководствовался статьями 71, 100, 201.1, 201.4 Закона о банкротства и исходили из того, что право выбора формы учета требования кредитора в деле о банкротстве застройщика принадлежит участнику строительства, в связи с чем, суд, исходя из волеизъявления участника строительства, может включить в реестр требований о передаче жилых помещений участников строительства, имеющих денежное требование к должнику согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве, либо включить в реестр денежных требований кредиторов участников строительства, имеющих к застройщику требование о передаче жилого помещения.

При этом суд исходил из того, что заявителем выбран способ учета требования в виде передачи помещения, в связи с чем исключили из реестра денежное требование.

Однако суд кассационной инстанции определения судов отменил мотивируя свое решение следующим.

По смыслу положений статьи 124 Жилищного кодекса Российской Федерации, членство гражданина в жилищно-строительном кооперативе является основанием для предоставления ему права владения и пользования жилого помещения в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Внесение паевого взноса полностью в силу статьи 129 Жилищного кодекса Российской Федерации является основанием для приобретения права собственности на жилое помещение в

4 А32-43225/2015 многоквартирном доме, то есть возникновения полномочий по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением в силу норм статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 130 Жилищного кодекса Российской Федерации членство в жилищном кооперативе прекращается в случае выхода члена кооператива. Нижегородская С.В. обратилась в Прикубанский районный суд с иском о расторжении договора участия в ЖСК «Черкасский» от 11.12.2013

№ 90, взыскании уплаченной по договору денежной суммы, неустойки, компенсации морального вреда и штрафа.

Решением районного суда от 18.02.2016 по делу № 2-14106/16, оставленным без изменения Апелляционным определением от 10.11.2016

по делу № 33-29615/16, исковые требования Нижегородской С.В. удовлетворены частично;

с должника в пользу Нижегородской С.В. взыскан паевой взнос в размере 832 600 рублей; в удовлетворении остальной части требований отказано. При этом судами установлено, что Нижегородская С.В. за период пребывания в ЖСК «Черкасский» внесла 932 600 рублей паевых взносов и 50 тыс. рублей вступительного членского взноса.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 16.07.2017 по данному делу требования Нижегородской С.В. в размере 832 600 рублей включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника).

Кроме того, вышеуказанными судебными актами также установлено, что Нижегородская С.В. 01.06.2015 подала заявление о расторжении договора от 11.12.2013 об участии в ЖСК «Черкасский», что свидетельствует о её волеизъявлении об исключении из членов кооператива. Согласно протоколу № 22 заседания членов ЖСК «Черкасский» от 13.10.2015 собрание членов решило исключить Нижегородскую С.В. из членов ЖСК «Черкасский» на основании личного заявления о добровольном выходе, в связи с чем суды указали, что требование о расторжении договора от 11.12.2013 № 90 не подлежит удовлетворению, поскольку данный договор расторгнут в досудебном порядке.

Таким образом, Нижегородская С.В. реализовала свое право на одностороннее расторжение договора об участии в ЖСК «Черкасский», что установлено решением суда А32-43225/2015 общей юрисдикции и повлекло трансформацию ее требования к должнику о передаче жилого помещения в денежное. Следовательно, Нижегородская С.В. не вправе требовать

исполнения должником условий прекратившего свое действие договора и включения в реестр требований кредиторов должника о передаче жилых помещений, поскольку Нижегородская С.В. не является членом ЖСК «Черкасский» и не может быть включена на основании расторгнутого договора участия в ЖСК «Черкасский» в реестр требований о передаче жилых помещений. При указанных обстоятельствах окружной суд посчитал, что трансформация денежных требований Нижегородской С.В. на требование о передаче жилого помещения произведена судами необоснованно. Оснований для удовлетворения заявления о внесении изменений в реестр требований кредиторов должника не имеется.

В силу пункта 2 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам рассмотрения кассационной жалобы суд кассационной инстанции вправе отменить или изменить решение и (или) постановление апелляционного суда полностью или в части и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт. Поскольку все фактические обстоятельства по данному делу были установлены, окружной суд отменил судебные акты и отказал Нижегородской С.В. в удовлетворении заявления о внесении изменений в реестр требований кредиторов должника.

Таким образом можно сделать однозначный вывод, что дольщикам нужно проявлять достаточную осмотрительность при расторжении ДДУ в судебном порядке, то есть заранее просчитать последствия расторжения.

Как видно из приведенной в данной статье практики, при расторжении договора долевого участия в судебном порядке, в дальнейшем дольщик может рассчитывать лишь на возврат своих денежных средств (без индексации), а не на получение квартиры.

Использованные источники:

1. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [Электронный ресурс] - URL: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/ (дата обращения 24.09.2021)
2. Уголовный кодекс РФ [Электронный ресурс] - URL: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/ (дата обращения 04.10.2021)
3. Определения Верховного Суда Российской Федерации от 19.02.2021 по делу № А56-50422/2011 [Электронный ресурс] - https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/50cee064-68bb-4d37-a829-bf940b6034ec/4b215951-a521-4813-bf4c-bec5fda6e579/A41-88538-2017_20210219_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True
4. ПОСТАНОВЛЕНИЕ арбитражного суда кассационной инстанции Дело № А32-43225/2015 от 29 августа 2022 года [Электронный ресурс] - https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/473a75a2-7d5c-4707-aa68-e86ee7df555c/55dc12f3-d072-4ff5-8ad0-202c6f2a94be/A32-43225-2015_20220829_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True
5. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2021 № 15АП-16108/2021 по делу № А32-18411/2016 [Электронный ресурс] - https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/cecc6bad-57ae-454c-80af-950a48c9fd58/5d76d71f-8b27-487d-ab9b-1b56c23678dc/A32-18411-016_20211001_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True