Васильева А.А.

О некоторых проблемах правового статуса отдельных участников долевого строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т.

Трубилина»

(Россия, Краснодар)

doi: 10.18411/lj-12-2020-271

idsp: ljjournal-12-2020-271

Аннотация

Данная статья посвящена очень актуальной на настоящий день теме, а именно несостоятельности (банкротству) лиц, осуществляющих строительство, а также привлекающих денежные средства граждан для его финансирования.

Ключевые слова: несостоятельность (банкротство) застройщика, обманутые дольщики, финансирование объекта незавершенного строительства, участники долевого строительства.

Abstract

This article is devoted to a very relevant topic at the moment, namely the insolvency (bankruptcy) of persons engaged in construction, as well as attracting funds from citizens to finance it.

Keywords: insolvency (bankruptcy) of the developer, defrauded shareholders, financing of an object under construction, participants in shared construction.

Краснодарский край занимает второе место по количеству обманутых дольщиков. На регион приходится 8,5 % недостроенных объектов, что является одной из основных проблем Краснодарского края в области строительства.

Статистика показывает, что недобросовестные застройщики не просто задерживают сроки сдачи жилого дома на полгода или более, а вовсе прекращают строительство.

Разгар строительства домов, которые впоследствии оказались «недостроями» приходится на начало 2010 года. Именно в этом году, требования к застройщику были лояльны, а спрос на приобретение жилья был высок.

В процессе исследования этого вопроса, стало известно, что граждане, инвестирующие свои финансы в вышеуказанную деятельность, зачастую оказываются в ситуациях, когда их права нарушаются.

Участие в долевом строительстве предполагает привлечение финансов на возведение дома от дольщиков, которыми могут выступать как будущие жильцы, так и компании. Наиболее частой проблемой в этой сфере стали обманы покупателей недобросовестными застройщиками [1]. Наиболее распространёнными из них стали продажа одной квартиры двум и более лицам, а также достройка объектов за счет привлечения новых дольщиков, что превращает строительство в финансовую пирамиду. В результате даже возник особый термин - «обманутый дольщик».

К счастью, в последнее время наблюдаются многочисленные изменения в части правового регулирования этой сферы. В настоящий момент законодатель идет по пути создания новых механизмов, способствующих защите прав дольщиков.

Одним из реальных шагов в регулировании этого вопроса стало создание в конце 2017 года Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства. В Краснодарском крае такой фонд существует уже около года.

Основная идея создания фонда состоит в накоплении средств за счет обязательных взносов застройщиков, а при банкротстве застройщика – в компенсировании гражданам – участникам долевого строительства их финансовых потерь.

Цель создания фонда является защита прав и интересов граждан, которые стали участниками долевого строительства, в случае, когда застройщик становится банкротом.

Задача Фонда свести к минимуму риски для граждан—участников долевого строительства, в том числе на период поэтапного перехода от долевого строительства к проектному финансированию в течение трех лет.

Главная особенность Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства это то, что для финансирования объекта незавершенного строительства застройщик должен быть признан банкротом.

Несостоятельность (банкротство) застройщика регулируется 7 параграфом главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности(банкротстве)» и отличается от привычного банкротства юридических лиц. Например, участники долевого строительства являются кредиторами и могут претендовать не только на включение денежных средств, но также и на передачу жилого помещения и включаются в третью очередь третьей очереди реестра участников строительства.

В рамках процедуры банкротства застройщиков завершение строительства объектов незавершенного строительства может осуществляться с использованием средств Фонда защиты прав – граждан участников строительства.

Фонд защиты прав граждан – участников строительства проводит наблюдательный совет о финансировании либо принимает решение о нецелесообразности финансирования в отношении объектов незавершенного строительства.

В течение тридцати дней со дня принятия Фондом решения о финансировании мероприятий, Фонд обращается в Арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о намерении приобрести права застройщика на земельный участок, расположенные на нем объект (объекты) незавершенного строительства, неотделимые улучшения такого земельного участка, права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения [2].

Но законодательство указывает и основывается на передаче жилых помещений и выплату денежных компенсаций за жилые помещения. А что делать участникам долевого строительства, инвестировавшим денежные средства в коммерческую недвижимость? Как защитить свои права и получить выплату за «коммерцию»?

Данный вопрос законодателем не урегулирован на настоящий момент. Так, участники долевого строительства, вложившие свои денежные средства на покупку нежилого помещения более 7-ми кв.м. (далее – коммерческие помещения) лишены следующих способов восстановления своего права:

1. Передачи права требования Фонду защиты прав граждан - участников строительства для дальнейшей выплаты компенсации.
2. Включение в реестр требований участников строительства о передаче нежилого помещения более 7-ми кв.м.

То есть, на настоящий момент рассматриваемая категория участников долевого строительства, которые приобрели коммерческие помещения могут лишь включить в реестр требований кредиторов на денежное требование, обеспеченное залогом и ожидать расчетов в рамках процедуры конкурсного производства за счёт конкурсной массы должника, которая может формироваться и реализовать в процессе долгого времени, либо вовсе отсутствовать.

Ранее, до внесения изменений в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в июле 2019 года, права таких участников строительства соблюдались следующим образом: «При передаче объекта незавершенного строительства приобретателю, должно было быть получено согласие на передачу от участника строительства по требованиям обеспеченным залогом на данное имущество, либо приобретатель был обязан внести на депозитный счет Арбитражного суда денежные средства в размере суммы требований участников строительства по обеспеченным залогом имущества должника.» В июле 2019 года законодателем данная норма закона была исключена из ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Подтверждением сложившейся ситуации является определение Арбитражного суда Краснодарского края от 09 июня 2020 года по делу №А32-7264/2019 о передаче прав и обязанностей застройщика приобретателю [3].

Данным определением, суд не учел позицию конкурсного управляющего и позицию участников строительства обеспеченных залогом, о необходимости внесения на депозитный счет Арбитражного суда денежных средств необходимых для погашения требований обеспеченных залогом нежилых помещений. Указанное определение дошло до кассационной инстанции и оставлено без изменения.

Подводя итоги, считаю необходимым отметить, что в последнее время законодатель уделяет большое внимание касательно защиты прав участников строительства в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) застройщиков. И это дает возможность на восстановление своих прав путем передачи жилых помещений или компенсации за них.

Участники долевого строительства, которые приобретали коммерческие помещения абсолютно равны в правах относительно всех других соинвесторов в банкротстве застройщика, в следствии выстроенных с застройщиком взаимоотношений и их схожести со всеми кредиторами по жилым помещениям.

Но в связи с изучением судебной практики по такой категории дел, как несостоятельность (банкротство) застройщика можно прийти к выводу, что кредиторы, обеспеченные залогом нежилых помещений, фактически являются «иными лицами». Законодатель не регулирует взаимоотношения с коммерческими кредиторами.

В данном случае видятся следующие пути решения данной проблемы. Необходимо внести корректировки в законодательство относительно залоговых кредиторов, с целью сохранения их прав наравне с участниками строительства инвестировавших свои денежные средства в жилые помещения. То есть, участники строительства обеспеченные залогом нежилых помещений должны претендовать либо на возмещение денежной компенсации либо на передачу нежилого помещения.

Без внесения изменений в законодательство, залоговый кредитор фактически лишен возможности дальнейшего исполнения договора долевого участия с застройщиком и остается ожидать поступления «живых» денег в конкурсную массу для распределения между всеми денежными кредиторами.

1. Гринь Е.А. К вопросу о развитии застроенной территории. // В сборнике: Научное обеспечение агропромышленного комплекса Сборник статей по материалам 71-й научно-практической конференции преподавателей по итогам НИР за 2015 год. Ответственный за выпуск А. Г. Кошаев. 2016. С. 368-369
2. Статья 201.15-2-2. Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2020)
3. Определение Арбитражного суда Краснодарского края о передаче обязательств застройщика приобретателю от 09 июня 2020 года по делу № А32-7264/2019// <http://kad.arbitr.ru/>