

*Новикова М.А.*

*Магистрант*

*Санкт-Петербургский государственный  
архитектурно-строительный университет*

*Россия, г. Санкт-Петербург*

**НАРУШЕНИЕ ПРАВ КРЕДИТОРОВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ  
УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА, ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ,  
ОБЕСПЕЧЕННЫМ ЗАЛОГОМ ПРАВ ЗАСТРОЙЩИКА НА ОБЪЕКТ  
НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ПРАВ И  
ОБЯЗАННОСТЕЙ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИОБРЕТАТЕЛЮ – ФОНДУ  
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

*Аннотация: В настоящее время в связи с экономической нестабильностью все больше застройщиков не в силах выполнить свои обязательства перед участниками долевого строительства. В связи с огромным количеством по всей стране долгостроев и обманутых дольщиков законодателем предприняты меры для восстановления прав участников долевого строительства. При применении законодательных нововведений на практике, все яснее становятся имеющиеся в нем несовершенства, в части из которых мы и попробуем разобраться.*

*Ключевые слова: Банкротство, застройщик, участник долевого строительства, фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, приобретатель.*

*Abstract: Currently, due to economic instability, more and more developers are unable to fulfill their obligations to the participants of shared-equity construction. Due to the huge number of long-term construction projects and deceived*

*shareholders throughout the country, the legislator has taken measures to restore the rights of participants in shared-equity construction. When applying legislative innovations in practice, the imperfections in it become increasingly clear, some of which we will try to understand.*

*Keywords: Bankruptcy, developer, participant in shared-equity construction, fund for the protection of the rights of citizens participating in shared-equity construction, acquirer.*

Целью процедуры несостоятельности (банкротства) является удовлетворение требования конкурсных кредиторов. Введенный законодателем 7 параграф об особенностях банкротства должника – застройщика направлен на приоритетную защиту прав граждан – участников долевого строительства, как непрофессиональных инвесторов.

С момента создания Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, основным способом защиты таких прав является передача прав и обязанностей застройщика Фонду для дальнейшего строительства объекта незавершенного строительства.

В связи с новизной данного механизма все чаще возникают правовые коллизии и оголяются законодательные несовершенства ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» во взаимосвязи с ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Рассмотрим данный механизм защиты прав граждан – участников долевого строительства более подробно на примере одного из первых дел в РФ о банкротстве ООО ИСК «РАС» (Дело №А32-7264/2019).

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) от Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Краснодарского края в Арбитражный суд поступает заявление о намерении стать приобретателем прав и обязанностей застройщика.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 12.02.2020 удовлетворено заявление Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае о намерении стать приобретателем прав ООО ИСК «РАС».

При этом суд обязал Фонд и установил срок для перечисления заявителем денежных средств на специальный банковский счет должника для погашения:

- требований кредиторов второй очереди;

- превышения соотношения стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями ЖК «Парусная Регата» и ЖК «Иван да Марья» и совокупного размера требований участников строительства ЖК «Парусная Регата» и ЖК «Иван да Марья» включенных в реестр.

Конкурсный управляющий обратился в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой на вынесенное Определение, по следующим обстоятельствам:

В соответствии с п. 2 ст. 201.15-1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии с настоящей статьей осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 - 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5 - 7 и 10 статьи 201.10 настоящего Федерального закона.

Так в соответствии п. п. 3 п. 3. ст. 201.10 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

- в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи.

Конкурсным управляющим предоставлены суду и заявителю сведения о сумме требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом ЖК «Парусная Регата» и ЖК «Иван да Марья».

То есть для выполнения требований ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» приобретателю необходимо было выполнить также следующее условие:

- внести на депозитный счет арбитражного суда денежные средства, в размере, достаточном для погашения требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом.

В обжалуемом Определении судом на необходимость соблюдения приобретателем (Фондом) п.п.3 п.3 ст. ст. 201.10 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в нарушение требований законодательства не указано.

Отказывая в удовлетворении жалобы управляющего, в обоснование своей позиции суд сослался на закон №151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 27.06.2019 г.

В соответствии со статьей 201.15-1 Закона о банкротстве (в редакции Закона № 151-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации") приобретатель не обязан получать согласие залоговых кредиторов или осуществлять погашение требований, обеспеченных залогом прав на земельный участок и/или объект незавершенного строительства в силу пункта 14 статьи 16 Закона № 151-ФЗ. Действующим законодательством получение согласия участников строительства на такую передачу не требуется.

Обжалован судебный акт об удовлетворении требований Фонда о намерении стать приобретателем прав и обязанностей застройщика до Верховного суда. Определением Верховного суда № 308-ЭС20-11719 (2) от 24.12.2020 г. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Итогом данного производства в дальнейшем стала передача прав и обязанностей застройщика Фонду, за исключением обязательств Застройщика перед кредиторами, не являющимися участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства, то есть лицами которые ранее приобретали коммерческие помещения в переданных объектах.

Удовлетворение требований данной категории лиц поставлено под сомнение, так как требования остались в 4 очереди реестра требований

кредиторов Должника и зависят от пополнения конкурсной массы в результате деятельности конкурсного управляющего.

Более того Фонд включился в 3 очередь этого же реестра на сумму соотношения стоимости прав застройщика на объекты незавершенного строительства и неотделимые улучшения и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства на сумму в десятки миллионов, что в свою очередь сделало практически невозможным удовлетворение требований кредиторов не являющимися участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства.

Имущество Фонда, сформированное за счет имущественного вноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований, может использоваться на погашение требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

Данная позиция изложена в п. 2 ст. 13.1 ФЗ №218 «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

С учетом того, что рассматриваемое дело одно из немногих, позиция судов нарушает права и интересы кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

Помимо отсутствия в определениях судов указания на необходимость соблюдения Фондом п. п. 3 п.3 ст. ст. 201.10 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в них также отсутствует информация о том, каким образом (с

учетом п.11 ст. 201-15.2 ФЗ О банкротстве) в случае несоблюдения п.п.3 п.3 ст. ст. 201.10 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» обеспечивается соблюдение прав и интересов кредиторов не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

Рассмотренная ситуация о правах кредиторов не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом одна из не многих, возникших в связи с нововведениями законодательства о банкротстве Застройщиков.

Имеется перспектива новых изменений в законодательстве о банкротстве в связи со сложившейся судебной практикой, которая во многом противоречит нормам права. Остается надеяться, что в последующих изменениях будет проработан механизм защиты кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом.

#### **Использованные источники:**

- 1. Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.**
- 2. ФЗ №218 «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».**
- 3. Определение Арбитражного суда Краснодарского края от 09.06.2020 г. по делу №А32-7264/2019.**