УДК/UDC 347

Некоторые правовые аспекты защиты прав участников долевого строительства с требованиями о передаче жилых помещений

Шевченко Анна Андреевна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail:shevchenkoann@bk.ru

Аннотация

Долевое строительство является одним из распространенных способов приобретения в собственность объектов недвижимого имущества. В тоже время, слабой стороной договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома выступает участник долевого строительства, и в случае банкротства застройщика участнику долевого строительства не всегда удается удовлетворить свои требования ввиду существующих противоречий между законодательством о несостоятельности и долевом участии в строительстве многоквартирного дома. Так, возможно возникновение большего количества включенных в реестр требований кредиторов заявлений, чем количество предполагаемых объектов недвижимости после сдачи объекта строительства в эксплуатацию, или на одно и тоже жилое помещение могут претендовать несколько субъектов. Для предотвращения подобной ситуации автором предлагается внести соответствующие поправки в законодательство о несостоятельности, позволяющие соответствовать ст. 398 ГК РФ.

Ключевые слова: долевое участие, строительство, договор, банкротство застройщика, несостоятельность, недвижимое имущество, машино-место.

Some legal aspects protection of the rights of participants in shared construction with requirements for the transfer of residential premises

Shevchenko Anna Andreevna
student of the Faculty of law
Kuban state agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail:shevchenkoann@bk.ru

Abstract

Shared construction is one of the common ways of acquiring real estate in ownership. At the same time, the weak side of the share agreement in the construction of an apartment building is the participant in shared construction, and, in the event of a bankruptcy of the developer, the participant in shared construction does not always succeed in satisfying his requirements in view of the existing contradictions between the insolvency law and shared participation in the construction of an apartment building. So, it is possible that a greater number of applications included in the register of creditors' claims may occur than the number of proposed real estate objects after putting the construction project into operation or the same residential premises may be claimed by several entities. To prevent this situation, the author proposes to amend the legislation on insolvency, allowing to comply with Art. 398 of the Civil Code of the Russian Federation.

Key words: equity participation, construction, contract, bankruptcy of the developer, insolvency, real estate, parking place.

Нормы Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту -закон № 127-ФЗ) [1] длительное время не регламентировали особенности банкротства строительной организации, руководствуясь только общими положения закона № 127-ФЗ, что не только породило большое количество уклонений застройщиков от исполнения своих обязательств и судебных споров, но и вызвало общественный резонанс.

В связи с этим были внесены изменения в закон № 127-ФЗ посредством принятия Федерального закона от 30.12.2008 № 306-ФЗ [2], действующим с 01.01.2009. Согласно нововведениям участники долевого строительства как залогодержатели земельного участка в строительстве приобретали право реализовать его вне конкурсной массы и получить от 70% цены земельного участка, проданного на торгах.

Однако при наличии всех отраженных на юридическом уровне механизмов по-прежнему существуют трудности в приобретении в собственность жилых помещений и расчете вложенных в строительство денежных средств, поскольку при объявлении застройщика несостоятельным для защиты прав дольщиков следовало бы предпринимать преобразование имущественного требования в денежное обязательство для приобретения статуса конкурсного кредитора. Поэтому у участников долевого строительства не было возможности претендовать на жилое помещение при процедуре конкурсного производства.

Следует отметить, что положения закона № 127-ФЗ, регулирующие порядок приобретения квартиры в многоквартирном доме, были ориентированы на защиту прав участников долевого строительства. При этом их содержание противоречило Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее по тексту - закон № 214-ФЗ) [3].

Удовлетворение в процессе по делу о банкротстве застройщиков требований по договорам, содержание предметов которых не соответствует закону № 214-ФЗ, может привести к спорной ситуации. Так, возможно возникновение большего количества включенных в реестр требований кредиторов заявлений, чем количество предполагаемых объектов недвижимости после сдачи объекта строительства в эксплуатацию, или на одно и тоже жилое помещение могут претендовать несколько субъектов.

При этом в соответствии с законом № 127-ФЗарбитражным судом не проводится проверка действительности заключенной сделки, и в реестр требований кредиторов могут включаться несколько участни-

ков строительства, имеющие требования о передаче им одного и того же жилого (нежилого) помещения или (и) машино-места.

В подобной ситуации следует руководствоваться п. 5. ст. 201.10 закона № 127-ФЗ: «Если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для погашения ... требований кредиторов первой и второй очереди, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести ... на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера указанных ... требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, но не более 10% стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. Эти средства вносятся ... пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением собрания участников строительства».

Следует отметить, что отказ в передаче жилого (нежилого) помещения и (или) машино-места допускается только при условии, что в результате отказа отдельного кредитора от получения жилого (нежилого) помещения или машино-места в указанном объекте строительства их будет достаточно, чтобы удовлетворить требование оставшихся кредиторов. При этом требование отказа от получения преобразуется в денежные требования и подлежат погашению в составе кредиторских требований третьей и четвертой очереди.

Закон № 127-ФЗ при этом не регламентирует, кто из обладающих правом требования участников строительства должен отказаться от своего права на одну и ту же квартиру. Ввиду чего обратимся к материалам сформировавшейся практики, указывающей, что если имеются свободные объекты недвижимости в многоквартирном доме, то разрешение вопроса с двумя субъектами на одно недвижимое имущество проводится следующими способами [4-6]:

1. Внешним управляющим предпринимаются меры, направленные на согласование с отдельными участниками строительства возможности отказа от объектов незавершенного строительства.
2. Отказавшимся участникам долевого строительства предоставляют жилое помещение в многоквартирном доме.

На наш взгляд, для предотвращения затягивания сроков передачи незавершенного объекта строительства из-за участия в спорном отношении нескольких претендентов на один и тот же объект недвижимости, следует внести поправки в ч. 7 ст. 201.10 закона № 127-ФЗ:

«. . . в случае отказа отдельных участников строительства от получения жилых помещений в данном объекте строительства» исключить слово «отдельных» и изложить ее в следующей редакции: «в результате отказа участников строительства, договоры с которыми были заключены позднее, от получения жилых помещений в указанном объекте строительства». Подобные изменения ч. 7 ст. 201.10 Закона № 127-ФЗ позволят соответствовать нормам ст.398 ГК РФ [7].

Список литературы

1. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 // Собрание законодательства Российской Федерации.2002.№43.Ст.4190.

2. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество: Федеральный закон Российской Федерации от 01.01.2009 // Собрание законодательства РФ. 2009. № 1. Ст. 14.

3. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

4. Постановление ФАС Уральского округа от 11.03.2013 № Ф09-8682/10 // «СПС Консультант Плюс».

5. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 28.04.2008 № Ф03-А04/08-2/1229 по делу № А04-7850а2а/07-16/49. // «СПС Консультант Плюс».

6. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 06.09.2010 по делу №А27_-71114/2010// «СПС Консультант Плюс».

7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

References

1. On insolvency (bankruptcy): federal law of 10.26.2002 // Collection of legislation of the Russian Federation. 2002. No. 43. Art. 4190.

2. On amendments to some legislative acts of the Russian Federation in connection with the improvement of the procedure for foreclosing on mortgaged property: Federal Law of the Russian Federation of 01.01.2009 // Collection of legislation of the Russian Federation. 2009. No 1. Art. 14.

3. On participation in shared construction of apartment buildings and other real estate and on amendments to some legislative acts of the Russian Federation: Federal Law of 30.12.2004 N 214-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1 (part 1). Art. 40.

4. Decision of the Federal Antimonopoly Service of the Ural District dated 03/11/2013 No. Ф09-8682 / 10 // "ATP Consultant Plus"

5. Decision of the Federal Antimonopoly Service of the Far Eastern District dated April 28, 2008 No. F03-A04 / 08-2 / 1229 in the case No. A04-7850a2a / 07-16 / 49. // "SPS Consultant Plus".

6. Decision of the Federal Antimonopoly Service of the West Siberian District of September 6, 2010 in the case No. A27_-71114/2010 // "ATP Consultant Plus".

7. Civil Code of the Russian Federation (Part One) of November 30, 1994 No. 51-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.