

## **Обзор судебной практики по применению параграфа 7 Федерального закона от 26 октября 2002 года «О несостоятельности (банкротстве)». «Банкротство застройщиков».**

С августа 2011 года вступили в силу изменения к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ. Закон дополнен отдельным параграфом, который регулирует особенности процедуры банкротства застройщиков.

Анализ указанных изменений и судебной практики по их применению позволяет сделать вывод, что защита прав дольщиков теперь находится на более надежном уровне, в то же время, несмотря на значительные изменения, остаются проблемные вопросы, требующие дополнительных разъяснений.

### **1. Денежные средства для инвестирования строительства могут быть внесены участником строительства третьему лицу, которое осуществляет действия, направленные на привлечение денежных средств для строительства, на основании договорных отношений с застройщиком.**

Штанько-Волостникова М.М. обратилась в Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением о признании ее участником строительства, имеющим требование о передаче жилых помещений – однокомнатной квартиры, ориентировочной площадью 60,9 кв.м. и четырехкомнатной квартиры площадью 144,69 кв.м, находящихся на 10-м этаже, дома № 1 по ул. Л.Толстого в г. Хабаровске и в соответствии со статьей 201.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» включить в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Строительно-дизайнерская компания «Невис».

В обоснование указанных требований Штанько-Волостникова М.М. сослалась на заключение с ООО «ИСК «Дом» следующих договоров:

- соглашение о намерениях, в соответствии с которым общество обязалось в предусмотренный срок построить квартиру в жилом комплексе «Новый Хабаровск» и в будущем заключить договор участия в долевом строительстве;

- договор займа, являющийся неотъемлемой частью соглашения, согласно которому Штанько-Волостникова М.М. предоставила обществу займ в размере 4 225 560 рублей;

- соглашение о замене первоначального обязательства (новация) в соответствии с которым существовавшие по договору займа обязательства прекращаются в связи с заменой на обязательства, принятые между теми же лицами по договору соинвестирования № 6 от 16.07.2008, согласно которому ООО «ИСК «Дом» обязалось передать объект инвестору (Штанько-Волостникова М.М.) после его сдачи приемочной комиссии и при условии

надлежащего и полного исполнения инвестором всех обязательств по договору.

Ссылаясь на п.1 ч.1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, согласно которому застройщиком является лицо, привлекающее денежные средства, арбитражный суд отказал в удовлетворении заявленных Штанько-Волостниковой М.М. требований, указав на то, что в настоящем случае застройщиком является ООО «ИСК «Дом», поскольку согласно договору соинвестирования обязанность по передаче жилых помещений возложена на указанное общество.

Шестой арбитражный апелляционный суд постановлением от 16.04.2012 года определение Арбитражного суда Хабаровского края отменил по следующим основаниям.

26.12.2005 между ООО «СДК «Невис» (доверитель) и ООО «ИСК «Дом» (поверенный) заключен договор поручения, по условиям которого поверенный берет на себя обязательства по привлечению денежных средств физических и юридических лиц для долевого строительства жилого комплекса «Новый Хабаровск», расположенного по адресу: ул.Ким-Ю-Чена - ул.Л.Толстого

В соответствии с настоящим договором поверенный заключает договоры займа, соглашения о намерениях, договоры участия в долевом строительстве с инвесторами, содержание которых согласовано с доверителем. При этом считается, что поверенный действует исключительно в интересах доверителя - для достижения цели - строительство и передача в собственность участника долевого строительства жилых и нежилых помещений.

Согласно статье 971 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору поручения одна сторона (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) определенные юридические действия. Права и обязанности по сделке, совершенной поверенным, возникают непосредственно у доверителя.

В данном случае ООО «ИСК «Дом» при заключении вышеперечисленных договоров со Штанько-Волостниковой М.М. действовало в интересах застройщика - ООО «СДК «Невис».

(Постановления Шестого арбитражного апелляционного суда № 06АП-895/2012 от 16.04.2012, № 06АП-506/2012 от 28.04.2012, №06АП- 507/2012 от 28.04.2012, 06АП-509/2012 от 05.05.2012).

**2. Положения § 7 главы IX Закона о банкротстве к требованиям в отношении нежилых помещений применению не подлежат, требование участника строительства о включении в реестр требований о передаче жилых помещений нежилого помещения не подлежит удовлетворению.**

В Арбитражный суд Красноярского края поступило требование гражданки Рудневой Ю.А. о включении нежилого помещения (офиса) со строительным номером 1, общей проектной площадью 452,49 кв.м, в 1 подъезде жилого дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Копылова - ул. Гоголя - ул. Ленина, дом № 5 (строительный адрес), в реестр требований о передаче жилых помещений должника - ЗАО «Сибстоун».

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 19.12.2011, оставленным без изменения судом апелляционной и кассационной инстанций, Рудневой Ю.А. отказано в удовлетворении требования о включении в реестр требований о передаче жилых помещений ЗАО «Сибстоун» требования о передаче нежилого помещения, исходя из следующего.

Требование о передаче жилого помещения - требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию (подпункт 3 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

В соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве реестр требований о передаче жилых помещений - это реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений, признанные обоснованными арбитражным судом.

Поскольку положения § 7 главы IX Закона о банкротстве к требованиям в отношении нежилых помещений применению не подлежат, требование Рудневой Ю.А. о включении в реестр требований о передаче жилых помещений нежилого помещения не подлежит удовлетворению.

Проанализировав судебную практику по данному вопросу можно сделать вывод, что арбитражные суды в основном буквально толкуют положения § 7 главы IX Закона о банкротстве и правильно применяют положения, устанавливающие основания для включения в реестр требований передачи жилых помещений: (Постановления Шестого арбитражного апелляционного суда № 655/2012 от 16.03.2012 и № 06АП-642/2012 от 26.03.2012, постановление ФАС Восточно – Сибирского округа от 17.05.2012 № А33-2805/2009, Постановление Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 28.06.2012 № А21-4695/2011, Постановление ФАС Московского округа от 13.03.2012 № А41-4420/09, Постановление ФАС Северо-западного округа от 15.05.2012 № А21-12765/2009, определение ВАС РФ от 17.09.2012 № ВАС-9502/12, определение ВАС РФ от 06.09.2012 № ВАС-9411/12).

**3. Для разрешения вопроса о включении требования в реестр передачи жилых помещений, не имеет значения то обстоятельство, что строительство жилого дома не завершено либо не начато.**

Согласно пункту 3 части 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве требование о передаче жилого помещения - требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию.

Реестр требований о передаче жилых помещений - реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений, признанные обоснованными арбитражным судом (п.п.7 части 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

Николаенко Л.Л. обратился в Арбитражный суд города Москвы с требованием к ООО «Монолит-град-строй» о передаче жилого помещения и включении в реестр требований о передаче жилых помещений.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 24.11.2011 Николаенко Л.Л. отказано во включении в реестр требований о передаче жилых помещений сведений о жилом помещении.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.01.2012 определение Арбитражного суда города Москвы от 24.11.2011 оставлено без изменения, апелляционная жалоба Николаенко Л.Л. - без удовлетворения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа, оставляя указанные судебные акты без изменения, сослался на следующее:

В силу подпункта 5 пункта 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве объект строительства - многоквартирный дом, в отношении которого участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом, строительство которого не завершено (далее - объект незавершенного строительства).

В соответствии с п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект незавершенного строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Исходя из материалов дела, жилого дома не существует; должник не ведет и не вел строительство данного дома; разрешение на строительство жилого дома по указанному адресу должнику не выдавалось, строительные работы не начинались; какого-либо объекта незавершенного строительства по указанному адресу не имеется.

Таким образом, по смыслу указанных положений, требование о передаче жилых помещений может быть заявлено лишь в отношении реально

существующего объекта недвижимости - многоквартирного дома как завершенного строительством, так и являющегося объектом незавершенного строительства.

При пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора Высший арбитражный суд РФ указал, что целью составления реестра требований о передаче жилых помещений является установление того, кому и какие именно жилые помещения обязан передать должник в соответствии с условиями заключенного, но не исполненного им договора. При решении этого вопроса не имеет значения то обстоятельство, что строительство жилого дома не завершено либо не начато.

(Постановление ФАС Московского округа от 09.04.2012 № А40-91655/10-88-351, определение ВАС РФ от 06.09.2012 № ВАС-7582/12).

#### **4. Относительно возможности защиты прав участников строительства при банкротстве застройщика путем признания за ними права на долю в объекте незавершенного строительства, судебная практика в основном разнится между арбитражными судами и судами общей юрисдикции.**

Среди судов общей юрисдикции преобладают решения об удовлетворении требований о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства.

Верховный суд РФ в определении от 14.12.2010 № 4-В10-34 определил практику по правам дольщиков в незавершенных строительством жилых домах.

Так, Пудова Г.Н. обратилась в суд с иском к ООО «СвятоГрад-Инвест» о признании права собственности на долю в незавершенном строительством жилом доме.

В обоснование заявленных требований указала, что 29.03.2005 заключила договор об инвестировании строительства жилого дома, в соответствии с которым приобрела у ООО «СвятоГрад-Инвест» имущественные права на результат инвестиционной деятельности в виде квартиры.

Обязательства по инвестированию Пудовой Г.Н. выполнены в полном объеме. Однако ответчик до настоящего времени квартиру ей не передал. Степень готовности жилого дома, где расположена квартира, составляет более 90%. Выстроено здание под крышей, вставлены окна, сделаны межкомнатные перегородки, установлены лифты, подведены коммуникации, сделана разводка коммуникаций по квартирам. Соинвесторами этого жилого дома создано и зарегистрировано в установленном законом порядке товарищество собственников жилья. Поэтому просила признать за ней право

собственности на долю в незавершенном строительстве 17-этажном жилом доме по названному адресу.

Решением Люберецкого городского суда Московской области от 2.11.2009 в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14.01.2010 решение Люберецкого городского суда оставлено без изменения.

Суды исходили из того, что строительство многоквартирного дома, в котором расположена квартира, указанная истицей, не завершено, план дома, содержащий его описание и процент готовности, как и технический паспорт на данную квартиру, отсутствуют, вследствие чего по смыслу положений ст. 15, 16 ЖК РФ невозможно квалифицировать спорное жилое помещение как квартиру и зарегистрировать право собственности на нее.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, отменяя указанные судебные акты, указала на следующие нарушения судами норм материального права.

ООО «СвятоГрад-Инвест» в нарушение условий договора об инвестировании строительства от 29.03.2005 обязательства по передаче квартиры Пудовой Г.Н. не исполнило, квартиру ей не передало.

Одним из способов защиты гражданских прав статьи 12 ГК РФ называет признание права.

Статьей 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу, которое согласно ст. 128 ГК РФ является объектом гражданских прав. Следовательно, признание права собственности на объекты незавершенного строительства возможно, в том числе и по решению суда.

При таких обстоятельствах с учетом приведенных норм ГК РФ, определяющих основополагающие принципы исполнения гражданско-правовых обязательств и способы защиты гражданских прав, Пудова Г.Н., надлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору путем внесения платы за квартиру в полном объеме, вправе была рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору и со стороны ООО «СвятоГрад-Инвест», а при неисполнении обязательства ответчиком вправе была требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования о признании права.

Однако суд не применил к отношениям сторон, возникшим в связи с неисполнением ответчиком условий договора об инвестировании строительства от 29.03.2005 указанные нормы материального права.

Кроме того, судом неправильно применены к отношениям нормы ст. 15, 16 ЖК РФ, поскольку исковые требования Пудовой Г.Н. направлены на признание за ней права собственности на долю в незавершенном

строительством объекте гражданских прав в виде квартиры (ст. 128 ГК РФ), а не на квартиру как на объект жилищных прав (ст. 15 ЖК РФ).

Арбитражные суды в основном отказывают в признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства, поскольку действующее законодательство не признает объект незавершенного строительства до передачи его участнику строительства в качестве объекта вещного права.

Рассмотрим данный вопрос на следующем примере:

В рамках дела о банкротстве застройщика - ООО Финансово-строительной компании «Мыс» Егорова Н.Е. и Егоров С.М. обратились в Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением, в котором просили:

- признать за Егоровой Н.Е. право собственности на незавершенный строительством объект - офис № 2 общей площадью 150,53 кв. м, находящийся на втором этаже 27-этажного дома в г. Хабаровске по ул. Тихоокеанской;

- признать за Егоровой Н.Е. и Егоровым С.М. в равных долях право собственности на незавершенный строительством объект - магазин № 3 общей площадью 466,95 кв. м, находящийся на первом этаже 27-этажного дома в г. Хабаровске по ул. Тихоокеанской.

Определением арбитражного суда от 12.03.2012 требования удовлетворены - за заявителями признано право собственности на испрашиваемые объекты незавершенного строительства, с указанием объекта недвижимости, в котором они находятся – «Многokвартирные жилые дома, здания смешанного использования, подземный гараж по ул. Тихоокеанской в Кировском районе города Хабаровска, дом № 2», а также с указанием стоимости спорных объектов незавершенного строительства - 4 791 127 руб. (офис № 2 на втором этаже) и 15 197 750 руб. (магазин № 3 на первом этаже).

Шестой арбитражный апелляционный суд указанное определение отменил, сославшись на следующее:

Установлено, что общество является застройщиком объекта – «Многokвартирные жилые дома, здания смешанного использования, подземный гараж по ул. Тихоокеанской в Кировском районе города Хабаровска», в составе которого 27-этажный дом № 2.

Строительство возводимого застройщиком объекта на дату возбуждения производства по делу о его несостоятельности (так же как и до настоящего времени) не завершено. За обществом в августе 2011 года зарегистрировано право собственности на соответствующий объект незавершенного строительства (63% готовности), с обременением ипотекой в пользу участников долевого строительства, что подтверждается выпиской из ЕГРП от 04.10.2011.

При этом Егорова Н.Е. и Егоров С.М. являются участниками долевого

строительства: по договору от 09.09.2008 N 91 на строительство офиса N 2 на 2 этаже 27-этажного дома (первый пусковой комплекс) общей площадью 150,53 кв. м; по договору от 12.08.2009 N 110 на строительство магазина N 3 на 1 этаже 27-этажного дома (первый пусковой комплекс) общей площадью 466,95 кв. м.

Егорова Н.Е. в рамках исполнения условий договора долевого участия в строительстве от 09.09.2008 № 91, выступив в статусе предпринимателя, произвела платежи в пользу застройщика на согласованную договором сумму - 4 791 127 руб. По договору от 12.08.2009 № 110 Егорова Н.Е. и Егоров С.М. также полностью произвели платежи - всего в сумме 15 197 750 руб. Информация о полной оплате по договорам подтверждена справками конкурсного управляющего Общества от 11.10.2011.

В силу статьи 201.8 Закона о банкротстве с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного настоящей статьей порядка подлежат предъявлению и рассмотрению указанные в п. 1 этой нормы права требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам; в числе этих требований - о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства.

Основания возникновения права собственности закреплены в ст. 218 ГК РФ, в перечне этих оснований - приобретение лицом права собственности на новую вещь, изготовленную или созданную этим лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов.

Объект незавершенного строительства в соответствии со ст. 130 ГК РФ отнесен к недвижимому имуществу.

При этом доля в объекте незавершенного строительства, о праве собственности на которую по существу заявлено в рамках настоящего производства, не имеет статуса индивидуально-определенной вещи в смысле ст. 218 ГК РФ; доля неравнозначна отдельному помещению, последнее невозможно выделить до ввода здания в эксплуатацию по объективным причинам. Делая данные выводы, апелляционный суд исходит из нижеприведенного обоснования.

Согласно п. 1 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого



строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

То есть договор участия в долевом строительстве порождает обязанность застройщика передать в собственность участнику долевого строительства недвижимое имущество - в данном споре нежилые помещения.

При неисполнении застройщиком указанного договора и наличии у него объекта незавершенного строительства у участников долевого строительства существует обязательственное требование к застройщику, но не возникает право собственности на этот объект или его часть.

Договор долевого участия в строительстве заключается по поводу недвижимости, которая будет создана в будущем.

В абз. 2 п. 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» разъяснено, что положения законодательства об инвестициях не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счет недвижимое имущество в процессе строительства. Указанное разъяснение, исходя из п. 11 цитируемого Постановления, применимо при рассмотрении споров, связанных с созданием недвижимого имущества по Закону об участии в долевом строительстве.

Исходя из положений Закона о долевом строительстве и Закона о банкротстве, участник долевого строительства в случае неисполнения договора со стороны застройщика-банкрота и при наличии у последнего объекта незавершенного строительства имеет возможность защитить свои права двумя способами - путем требования о передаче обусловленного договором помещения после сдачи объекта в эксплуатацию либо посредством трансформации данного требования в денежное (с учетом расторжения договора о долевом участии в строительстве).

В п. 59 Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Поскольку, как указано выше и учитывая незавершенность строительства 27-этажного дома (первый пусковой комплекс), право собственности на доли в общей собственности у Егоровой Н.Е. и Егорова

С.М. - участников долевого строительства не возникло, то и заявленное ими требование о признании такого права удовлетворению не подлежит.

(Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 10.05.2012 № 06АП-1499/2012, Постановление ФАС ДВО от 20.07.2012 № Ф03-2684/2012, Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 03.04.2012 № 06АП-738/2012, Постановление ФАС ДВО от 26.06.2012 № Ф03-1850/2012, Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2012 № 06АП-2476/2012, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 19.06.2012 № А70-9509/2011, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.08.2012 № 17АП-10681/2009, Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2012 № А45-237/2010, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2012 № А70-9509/2011, Постановление Президиума ВАС РФ от 08.02.2011 № 13534/10).

Но среди судебных актов арбитражных судов встречаются также решения об удовлетворении исковых требований о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства.

Так, постановлением от 28.08.2012 по делу № А65-20045/2009 ФАС Поволжского округа требование ООО «Городская лизинговая компания» о признании права собственности на нежилое помещение площадью 108,7 кв. м в объекте, незавершенном строительством, по адресу: г. Казань, ул. Мусина, ул. Ямашева, признал подлежащим удовлетворению, указав на следующие обстоятельства:

Незавершенное строительство может быть признано объектом гражданского права с распространением на него правового режима недвижимого имущества только при осуществлении государственной регистрации в порядке, установленном пунктом 2 статьи 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

До момента государственной регистрации объекта незавершенного строительства спорное имущество не может выступать самостоятельным объектом гражданского права.

Отказывая в удовлетворении требований о признании права собственности на помещение площадью 108,7 кв. м, находящееся в незавершенном строительством объекте - административный корпус по адресу: г. Казань, ул. Мусина, ул. Ямашева, суд апелляционной инстанции не учел, что право собственности на данный объект, незавершенный строительством, в целом зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и, следовательно, он может выступать в качестве самостоятельного объекта гражданского права.

В соответствии с положением статьи 201.8 Закона о банкротстве с даты

вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного настоящей статьей порядка подлежат предъявлению и рассмотрению указанные в подпункте 1 пункта 1 указанной статьи права требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства.

Учитывая, что административный корпус должником достраиваться и вводиться в эксплуатацию не будет, Закон о банкротстве не предусматривает ведение реестра требований кредиторов на передачу нежилых помещений, у заявителя отсутствует другая возможность защитить свои права, вытекающие из договора от 30.10.2009 № БП-1/2-7, на передачу ему нежилого помещения, как путем признания за ним права собственности на помещение, указанное в пункте 1.2 договора.

**5. Наличие в судебной практике решений судов общей юрисдикции и арбитражных судов о признании за участниками долевого строительства права собственности на долю в объекте незавершенного строительства, ставит перед судами, рассматривающими дело о банкротстве застройщика, вопрос о возможности включения в реестр требований о передаче жилых помещений в случае признания права собственности на долю в праве общей долевой собственности и наличия государственной регистрации указанной доли.**

По данному вопросу у арбитражных судов сложились две абсолютно противоположные позиции.

1) Государственная регистрация права долевой собственности участника строительства на объект незавершенного строительства не прекращает обязательство застройщика по передаче готового жилого помещения, предусмотренного договором, заключенным с участником строительства.

Ким А.К. обратилась 14.03.2012 в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о включении требования о передаче жилого помещения - однокомнатной квартиры № 11 (строительный), расположенной в подъезде № 1 на 2 этаже, общей площадью по проекту 58,80 кв. м, с балконом и лоджией площадью 7,10 кв. м в многоэтажном жилом доме на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:071015:105 по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Бориса Богаткова, 201/3, в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «СК Монтаж Строй».

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 14.05.2012 требование Ким А.К. о передаче жилого помещения включено в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «СК Монтаж Строй».

Седьмой арбитражный апелляционный суд, оставляя без изменения определение Арбитражного суда Новосибирской области от 14.05.2012, указал на следующие обстоятельства.

Вступившим в законную силу решением Октябрьского районного суда города Новосибирска от 16.06.2011 по делу № 2-1355/2011 за Ким А.К. признано право собственности на долю размером 588/102126 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Бориса Богаткова, 201.

На основании данного решения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации права Ким А.К. на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

В силу пунктов 2, 3 статьи 201.6 Закона о банкротстве арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

В соответствии с пунктом 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования при: заключении договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства; заключении предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства; заключении иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

Из диспозиции указанных норм права следует, что условиями признания лица, обратившегося с требованием о включении в реестр требований о передачи жилых помещений, участником строительства являются: установление факта заключения с застройщиком сделки, по которой данное лицо обязано передать денежные средства и (или) иное имущество в целях строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность заявителя; установление факта того, что заявитель фактически передал денежные средства и (или) иное имущество в целях строительства

многоквартирного дома.

Факт полной оплаты Ким А.К. стоимости жилого помещения во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору от 01.02.2007 N 11-ББ об инвестиционной деятельности, предусматривающему передачу жилого помещения, подтвержден представленными участником строительства платежными документами, вступившим в законную силу решением суда общей юрисдикции и не оспаривается заявителем апелляционной жалобы.

Предусмотренная параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве возможность включения требования участника строительства о передаче жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений является одним из способов реализации правомочий данного лица в случае банкротства застройщика. Обязательство застройщика по передаче жилого помещения, предусмотренного соответствующим договором, заключенным с участником строительства, может быть прекращено только по основаниям, предусмотренным Главой 26 Гражданского кодекса Российской Федерации. Государственная регистрация права долевой собственности участника строительства на объект незавершенного строительства не прекращает обязательство застройщика по передаче готового жилого помещения, предусмотренного договором, заключенным с участником строительства.

Обращение участника строительства в рамках дела о банкротстве застройщика с требованием о передаче жилого помещения фактически свидетельствует о его отказе от зарегистрированного права на долю в объекте незавершенного строительства и желании получить удовлетворение своих требований к застройщику в порядке, установленном статьями 201.10, 201.11 Закона о банкротстве.

В этой связи наличие зарегистрированного права долевой собственности участника строительства на объект незавершенного строительства не свидетельствует об отсутствии у должника обязательства по передаче данному лицу соответствующих жилых помещений и не может являться препятствием для включения требования участника строительства о передаче причитающегося ему жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений должника.

То обстоятельство, что ранее участник строительства пытался защитить свои нарушенные права путем признания права собственности на долю в объекте незавершенного строительства, не может лишать его возможности реализовать право на получение того жилого помещения, которое он рассчитывал получить, вступая в обязательственные отношения с застройщиком.

(Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2012 по делу № А45-21735/2011, Постановление Седьмого

арбитражного апелляционного суда от 10.07.2012 № А45-9663/2009, Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 01.03.2012 № Ф09-770/12).

2) Для включения требования участника строительства в реестр требований о передаче жилых помещений заявитель должен отказаться от своего права собственности на долю в незавершенном строительстве объекте.

Кузьменок А.В. и Кузьменок Л.Я. 27.12.2011 обратились в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о включении в реестр требований кредиторов ЗАО «СУМет» о передаче жилых помещений требования о передаче однокомнатной квартиры № 158, площадью 49,5 квадратных метра, стоимостью 346 500 рублей, расположенной во втором подъезде на шестом этаже жилого дома по адресу: город Новосибирск, улица Новосибирская-Пархоменко.

За Кузьменок А.В. и Кузьменок Л.Я. зарегистрировано право собственности на долю в кирпичном жилом доме по улице Новосибирская-Пархоменко в Ленинском районе города Новосибирска (свидетельства о государственной регистрации права от 28.05.2010 54АГ N 978434 и 54АГ № 978435).

Определением от 16.02.2012, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции от 02.05.2012, заявление удовлетворено.

Постановлением Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 31.08.2012 № А45-9663/2009 указанные судебные акты отменены.

Судом кассационной инстанции указано, что признание права собственности на долю в незавершенном строительстве объекте за участником строительства исключает признание права собственности на эту же долю за должником-застройщиком, что, в свою очередь, исключает всякую возможность включения этой доли в конкурсную массу. Следовательно, должник не может распорядиться имуществом, не вошедшим в конкурсную массу.

Реестр требований о передаче жилых помещений - это очередь, в порядке которой удовлетворяются требования участников строительства за счет конкурсной массы - объекта строительства, зарегистрированного на праве собственности за должником-застройщиком.

Для передачи прав на объект незавершенного строительства застройщик первоначально сам должен оформить право собственности на него (подпункт 5 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве, статья 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Доли участников строительства, принадлежащие им на праве

собственности (зарегистрированном праве), не могут быть зарегистрированы за должником на том же праве и, следовательно, не могут быть переданы должником участникам строительства - собственникам своих долей.

Следовательно, включение в реестр требований должника требований тех участников строительства, чьи доли участия зарегистрированы на праве собственности, не соответствует положениям законодательства о банкротстве.

При таких обстоятельствах, для включения требования участника строительства в реестр требований о передаче жилых помещений заявитель должен отказаться от своего права собственности на долю в незавершенном строительстве объекте.

Между тем, сведения об отказе заявителей Кузьменка А.В. и Кузьменок Л.Я. от своего зарегистрированного права собственности на долю отсутствуют.

Судебные акты о включении требования участников строительства о передаче жилого помещения в реестр требований должника не соответствует Закону о банкротстве, поскольку должнику не принадлежит на праве собственности тот объект незавершенного строительства (доля в объекте), который требует передать участник строительства.

(Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 31.08.2012 № А45-9663/2009, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 19.09.2012 по делу № А45-21735/2011, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 17.10.2012 № А45-19014/2011, Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.06.2012 № ВАС-7586/2012).

**6. Возможность включения в реестр передачи жилых помещений требования участника строительства, основанного на заключенном с застройщиком договоре на долевое участие в строительстве, который признан судом недействительным.**

В данном вопросе судебная практика также не отличается однообразием. Сформировались следующие позиции судов:

1) Признание судом договора на долевое участие в строительстве недействительным не является основанием для отказа участнику строительства во включении его требования в реестр передачи жилых помещений.

Решением Железнодорожного районного суда г. Хабаровска от 05.09.2011 признан недействительным договор от 28.05.2009 № 14-09 на долевое участие в строительстве жилого дома по ул. Владивостокской в г. Хабаровске, заключенный между ООО «Корус» и Мариенко О.В. на объект долевого строительства – жилое помещение однокомнатную квартиру № 25, на 4 этаже, в третьей блок секции, общей площадью 49,65 кв.м. Суд обязал управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Хабаровскому краю исключить запись о регистрации указанного договора долевого участия в строительстве.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда решение оставлено без изменения.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 04.04.2012 ликвидируемый должник - ООО «Корус» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Определением от 28.06.2012 суд перешел к рассмотрению дела о банкротстве ООО «Корус» по правилам параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Пестрикова О.В. (ранее Мариенко О.В.) обратилась в Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением о включении в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Корус» ее требования о передаче однокомнатной квартиры, проектной площадью 49,65 кв.м., расположенной в жилом доме по адресу: г. Хабаровск, ул. Владивостокская, 22 стоимостью 2 532 150 рублей.

Определением суда от 09.07.2012 заявленные требования удовлетворены.

Шестой арбитражный апелляционный суд определение суда оставил без изменения, указав на следующие обстоятельства.

Арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения (пункт 2 статьи 201.6 Закона о банкротстве).

Требование о передаче жилого помещения, признанное обоснованным арбитражным судом, подлежит включению арбитражным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений (пункт 3 статьи 201.6 Закона о банкротстве).

Материалами подтверждается и не оспаривается должником факт оплаты суммы долевого участия в строительстве однокомнатной квартиры в размере 2 532 150 руб. Пестриковой О.В., в связи с чем ее требование о б А73-2825/2012 передаче квартиры подлежит включению в реестр требований о передаче жилых помещений.

В соответствии с пунктом 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования не только в случае заключения договора участия в долевом строительстве, но и в случае заключения иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и



последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность (подпункт 9 пункта 6 статьи 201.1).

Несмотря на признание судом договора, заключенного ООО «Корус» с Пестриковой О.В., недействительным, между ними существуют фактические договорные отношения по строительству жилого помещения, что подтверждается перечислением участником строительства застройщику денежных средств, влекущим возникновение у застройщика обязанности по передаче участнику строительства жилого помещения.

Поскольку денежные средства застройщиком были приняты, а передача жилого помещения не состоялась, права участника строительства являются нарушенными и подлежат восстановлению путем удовлетворения настоящего заявления.

(Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 28.08.2012 № 06АП-3627/2012, Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 28.08.2012 № 06АП-3629/2012).

2) При признании решением суда, вступившим в законную силу, договора недействительным, на котором основано требование, правовые основания для включения требования в реестр требований о передаче жилых помещений отсутствуют.

Так, определением Арбитражного суда Красноярского края от 20.03.2012 по делу № А33-2805/2009к130 во включении требования Плехановой М.А. в реестр требований о передаче жилых помещений ЗАО «Сибстоун» - четырехкомнатной квартиры № 1, общей площадью 126,89 кв. м, на третьем этаже, в первом подъезде, по адресу: г. Красноярск, ул. Копылова - ул. Гоголя - ул. Ленина, дом N 5 (строительный адрес), отказано.

Третий арбитражный апелляционный суд оставил судебный акт без изменения, указав что, при признании решением суда, вступившим в законную силу, договора недействительным, на котором основано требование, правовые основания для включения требования в реестр требований о передаче жилых помещений отсутствуют. Недействительная сделка не влечет правовых последствий, кроме тех которые связаны с ее недействительностью (статьи 166, 167 Гражданского кодекса Российской Федерации). Следовательно, сторона не может быть понуждена к исполнению обязательств, основанных на недействительной сделке.

Признание недействительным договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 18.01.2005 не препятствует Плехановой М.А. обратиться в арбитражный суд первой инстанции с денежным требованием и не препятствует возможности удовлетворения денежного требования участника строительства путем предоставления должником в качестве отступного прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок (пункт 14 статьи 201.10

Закона о банкротстве) или готового жилого помещения (пункт 7 статьи 201.11. Закона о банкротстве).

(Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 29.06.2012 № А33-2805/2009К130, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2012 № 17АП-10681/2009-ГК).

## **7. Включение в реестр передачи жилых помещений требования участника строительства при наличии требования иного лица на этот же объект строительства.**

1) Наличие притязаний двух и более участников строительства в отношении одного и того же жилого помещения не является препятствием для признания всех таких требований о передаче жилых помещений обоснованными.

Решением Железнодорожного районного суда г. Хабаровска от 17.01.2011 по иску Писарской Ф.Д., Полякова И.А. к ООО «Корус», Соколовой А.Г. признан недействительным договор № 05-09 на долевое участие в строительстве жилого дома по ул. Владивостокской в г. Хабаровске, заключенный 06.02.2009 между ООО «Корус» и Соколовой А.Г., на объект долевого строительства – жилое помещение – квартиру 14 на 2 этаже, во второй блок-секции, общей площадью 72,09 кв.м. На ООО «Корус» возложена обязанность привести в первоначальное положение на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве квартир в жилом доме и проекта КГУП «Хабаровскгражданпроект» от 03.04.2000 двухкомнатную квартиру № 14 и трехкомнатную квартиру № 15, расположенных на втором этаже второй блок-секции д.22 по ул. Владивостокской в г. Хабаровске в однокомнатную квартиру № 14 и четырехкомнатную квартиру № 15.

Решением Железнодорожного районного суда г. Хабаровска от 29.09.2011 с ООО «Корус» в пользу Соколовой А.Г. взыскано неосновательное обогащение в размере 3 464 455 рублей и проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 500 000 рублей.

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 09.07.2012 удовлетворено требование Соколовой А.Г. о включении в реестр требований о передаче жилых помещений ее требования о передаче двухкомнатной квартиры, ориентировочной площадью 72,09 кв.м., расположенной в жилом доме по адресу: г. Хабаровск, ул. Владивостокская, 22. Стоимость квартиры 3 646 455 рублей.

Шестой арбитражный апелляционный суд, отклоняя доводы Писарской Ф.Д. о том, что ее требования также включены в реестр требований о передаче жилых помещений и помещение заявителя (двухкомнатная квартира) включает в себя ее помещение (однокомнатная квартира), указал,

что по смыслу параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве наличие притязаний двух и более участников строительства в отношении одного и того же жилого помещения не является препятствием для признания всех таких требований о передаче жилых помещений обоснованными.

Судом апелляционной инстанции обращено внимание на то, что учитывая притязания нескольких лиц на одни и те же жилые помещения, суд первой инстанции не конкретизировал квартиру, подлежащую передаче, а указал лишь ее площадь и размер оплаченных за нее средств.

(Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2012 № 06АП-3546/2012, Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 22.06.2013 № А33-2805/2009, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.09.2012 № А56-47441/2010/з61).

2) Включение в реестр нескольких требований участников строительства о передаче одного и того же жилого помещения приведет к невозможности исполнения обязательства по передаче жилого помещения.

(Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 22.03.2012 А33-2805/2009к329, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2012 № 17АП-10681/2009-ГК).

## **8. Срок предъявления требований к застройщику в рамках процедуры наблюдения.**

1) Заявление требования о передаче жилых помещений в реестр требований передачи жилых помещений предъявляется по общим правилам статьи 71 Закона о банкротстве - в течение тридцати дней с момента опубликования сообщения о введении наблюдения.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 23.05.2011 в отношении должника ООО «ФАРН-ТРЕЙД» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Костюнин Александр Валерьевич. Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано временным управляющим в газете Коммерсантъ № 95 от 28.05.2011.

Определением от 20.10.2011 в отношении ООО «ФАРН-ТРЕЙД» применены положения параграфа 7 главы IX «Банкротство застройщиков» Закона о банкротстве.

14.10.2011 в Арбитражный суд города Москвы поступило заявление ООО Фирма «АРКТУР-СТРОЙ» о включении требований о передаче жилых помещений (квартир), в отношении объекта строительства по строительному адресу: г. Москва, ул. Кастанаевская, вл. 68, в реестр требований о передаче жилых помещений.

Определением суда от 18.04.2012, оставленным без изменения постановлением от 04.07.2012 Девятого арбитражного апелляционного суда,

в реестр требований застройщика о передаче жилых помещений включено требование участника строительства ООО Фирма «АРКТУР-СТРОЙ» о передаче жилых помещений.

Федеральный арбитражный суд Московского округа судебные акты отменил, указав на пропуск заявителем срока, установленного статье 71 Закона о банкротстве, в силу чего требование ООО Фирма «АРКТУР-СТРОЙ» подлежит рассмотрению арбитражным судом после введения процедуры, следующей за процедурой наблюдения.

Суд кассационной инстанции отметил, что вывод судов об исчислении срока для предъявления требований в процедуре наблюдения с момента вынесения определения о применении в отношении должника положений параграфа 7 главы IX «Банкротство застройщиков» является ошибочным и не основан на положениях действующего законодательства.

(постановление ФАС Московского округа от 12.09.2012 по делу № А40-84122/10-73-406Б, определение ВАС РФ от 24.10.2012 № ВАС-13322/12).

2) Заявление требования о передаче жилых помещений в реестр требований передачи жилых помещений предъявляется в процедуре наблюдения в течение тридцати календарных дней с момента опубликования определения суда о признании должника застройщиком и применении правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Определением Арбитражного суда Томской области от 20.04.2011 в отношении должника - ООО «Химстрой-С» введена процедура банкротства - наблюдение.

Сообщение о введении в отношении ООО «Химстрой-С» процедуры банкротства - наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 85 от 14.05.2011.

Определением суда от 09.09.2011 удовлетворено ходатайство должника - ООО «Химстрой-С» о признании его застройщиком и о применении правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

ЗАО «Химстрой» обратилось 05.10.2011 в Арбитражный суд Томской области с заявлением о признании обоснованным требования о передаче жилого помещения и включении его в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Химстрой-С».

Определением Арбитражного суда Томской области от 06.10.2011 заявление ЗАО «Химстрой» принято к производству и признано подлежащим рассмотрению в процедуре, следующей за процедурой наблюдения.

Арбитражный суд первой инстанции, признавая заявление подлежащим рассмотрению в следующей за наблюдением процедуре, руководствовался п. 1 ст. 71, п. 1 ст. 201.6 Закона о банкротстве с учетом разъяснений Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации, приведенных в Информационном письме от 26.07.2005 № 93 «О некоторых вопросах, связанных с исчислением отдельных сроков по делам о банкротстве» и исходил из того, что участник строительства - ЗАО «Химстрой» пропустил тридцатидневный срок предъявления требования к должнику, исчисляемый с даты опубликования сообщения о введении наблюдения.

Седьмой арбитражный апелляционный суд, признав вывод суда первой инстанции необоснованным, отменил определение суда от 06.10.2011 и направил вопрос о включении требования ЗАО «Химстрой» в реестр требований о передаче жилых помещений на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Согласно позиции суда апелляционной инстанции участник строительства вправе предъявить свое требование о передаче жилого помещения и включении этого требования в реестр требований о передаче жилых помещений после опубликования определения суда о признании должника застройщиком и применении правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве. До вынесения судебного акта о признании должника застройщиком у участника строительства, имеющего неисполненное неденежное требование, отсутствует право на предъявление такого требования в деле о банкротстве.

(Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 30.12.2011 № 07АП-3485/2011 (3)).

**9. По вопросу об установлении момента, с которого надлежит исчислять срок для закрытия реестра требований, предъявляемых к застройщику, в судебной практике сложились следующие позиции судов:**

1) Требования о передаче жилых помещений могут быть предъявлены к застройщику участниками строительства в течение двух месяцев с момента опубликования сведений о применении к банкротству должника параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.05.2011 ООО «Строй-Союз» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Определением от 22.11.2011 судом удовлетворено ходатайство о признании должника застройщиком и переходе к рассмотрению дела с применением правил § 7 главы IX Федерального закона о банкротстве.

В производстве конкурсного производства в арбитражный суд обратился Смирнов О.В. с заявлением о включении в реестр требований о передаче жилых помещений требования о передаче жилого помещения -

двухкомнатной квартиры с условным номером 3-В-4, находящейся в строительных осях Г-Е/19-22, общей площадью 59 квадратных метров в незавершенном строительстве доме по адресу: Ленинградская область, Приморский район, поселок Сосново, улица Никитина, дом 8.

Определением от 25.05.2012 суд первой инстанции во включении требования Смирнова О.В. в реестр требований о передаче жилых помещений отказал, указав на то, что требование заявлено после закрытия реестра и со ссылкой на пункт 4 статьи 142 Закона о банкротстве, определил учесть данное требование как подлежащее удовлетворению за счет оставшегося, после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника.

Оставляя без изменения определение суда от 25.05.2012, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд указал, что реестр требований участников строительства подлежит закрытию по истечении двух месяцев с момента опубликования сведений о применении к банкротству должника § 7 главы IX Федерального закона о банкротстве.

Суд апелляционной инстанции отклонил довод заявителя апелляционной жалобы о том, что он не был уведомлен конкурсным управляющим в соответствии с частью 2 статьи 201.4 Закона о банкротстве о возможности предъявления требования о передаче жилого помещения, указав, что данное обстоятельство процессуальных последствий не влечет, так как для всех кредиторов срок для предъявления требований исчисляется с даты опубликования соответствующих сведений, кроме того, арбитражный управляющий обязан уведомить всех известных ему участников строительства, доказательств же того, что конкурсный управляющий располагал сведениями о заявителе, как участнике строительства, в материалах дела не имеется.

(Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2012 по делу № А56-47441/2010, Определение ВАС РФ от 19.09.2012 № ВАС-11870/12).

2) Срок закрытия реестра требований кредиторов, предусмотренный пунктом 1 статьи 142 Закона о банкротстве для участников строительства подлежит исчислению с даты получения участником строительства уведомления арбитражного управляющего об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, а также о возможности одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 28.02.2011 ЗАО «СУМет» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

01.09.2011 Арбитражным судом Новосибирской области вынесено определение о применении при рассмотрении дела о банкротстве должника - ЗАО «СУМет» положений параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ Закона о банкротстве, регулирующих банкротство застройщика.

27.02.2012 Васильева О.В. обратилась в арбитражный суд с заявлением о включении в реестр требований кредиторов ЗАО «СУМет» о передаче жилых помещений требования о передаче жилого помещения - двухкомнатной квартиры № 74 (строительный) площадью 53,59 кв. м, стоимостью 482 310 рублей, расположенной в первом подъезде на девятом этаже жилого дома по ул. Новосибирская, 27 (строительный) в Ленинском районе г. Новосибирска.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 03.04.2012 признано обоснованным и подлежащим включению требование Васильевой О.В. о передаче жилого помещения в реестр требований кредиторов ЗАО «СУМет» о передаче жилых помещений.

Седьмой арбитражный апелляционный суд, оставляя без изменения определение суда первой инстанции и отклоняя довод заявителя жалобы о том, что заявленное требование не подлежит удовлетворению в связи с пропуском заявителем шестидесятидневного срока, предусмотренного законом, указал на отсутствие доказательств того, что арбитражный управляющий уведомлял всех известных ему участников строительства о возможности предъявления ими требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований.

Предусмотренный абзацем третьим пункта 1 статьи 142 Закона о банкротстве срок закрытия реестра требований кредиторов применяется и в отношении реестра требований о передаче жилых помещений и исчисляется с даты получения участником строительства уведомления арбитражного управляющего об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, а также о возможности одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения (п. 2 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

(Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2012 № А45-9663/2009, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2012 № 17АП-7984/2009-ГК, Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 16.10.2012 № А19-6821/2011).

3) Требование участника строительства о передаче жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений может быть предъявлено в любое время в ходе конкурсного производства.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 19.10.2010 должник - ООО «Аргумент», признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

30.08.2011 арбитражным судом вынесено определение о применении при рассмотрении дела о банкротстве должника - ООО «Аргумент», положений параграфа 7 главы IX Федерального закона о банкротстве, регулирующих банкротство застройщика.

Зубкова Елена Александровна и Ратников Герман Евгеньевич 26.03.2012 обратились в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о включении требования о передаче 3-комнатной квартиры № 78, на 6-ом этаже 2-го подъезда в 9-ти этажном жилом доме с нежилыми помещениями, № 4 по ул. Карла Маркса в г. Бердске, общей площадью 70,69 кв. м, лоджия площадью 6,2 кв. м, по договору № 78 участия в долевом строительстве от 13.09.2007, оплаченной в сумме 2 000 000 в реестр требований о передаче жилых помещений.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 03.04.2012 требование Зубковой Е.А., Ратникова Г.Е. о передаче 3-комнатной квартиры включено в реестр требований о передаче жилых помещений должника - ООО «Аргумент».

Судом апелляционной инстанции определение суда первой инстанции оставлено без изменения со ссылкой на следующие обстоятельства.

Нормами законодательства о банкротстве не установлены последствия предъявления участником строительства требования о передаче жилого помещения после закрытия реестра требований о передаче жилых помещений.

Общие последствия пропуска срока для предъявления кредитором требования урегулированы в пунктах 4, 5 статьи 142 Закона о банкротстве. По смыслу указанных норм требования кредиторов по денежным обязательствам, предъявленные после закрытия реестра, подлежат удовлетворению за счет имущества должника после завершения расчетов с кредиторами соответствующей очереди, заявившими свои требования в установленный срок, но до начала расчетов с кредиторами следующей очереди. Требования конкурсных кредиторов и (или) уполномоченных органов (то есть, кредиторов третьей очереди), заявленные после закрытия реестра требований кредиторов, удовлетворяются за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника.

Однако, участники строительства, предъявившие неденежные требования о передаче жилых помещений, не являются кредиторами по смыслу статьи 2 Закона о банкротстве и в соответствии со статьей 201.9 Закона не относятся ни к одной из очередей кредиторов, требования которых



подлежат удовлетворению за счет имущества должника. Специальный порядок погашения неденежных требований участников строительства установлен статьями 201.10, 201.11 Закона о банкротстве.

Таким образом, у суда первой инстанции отсутствовали основания для отказа во включении требования участника строительства о передаче жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений, поскольку такое требование в силу статей 100, 201.6 Закона о банкротстве может быть предъявлено в любое время в ходе конкурсного производства.

(Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2012 № А45-6666/2010, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.05.2012 № 07АП-2689/10 (103)).

#### **10. Судебная практика относительно вопроса о применении последствий пропуска установленного Законом о банкротстве срока предъявления требований участниками строительства также не отличается однообразием.**

Затруднения у арбитражных судов вызвал вопрос применения к требованиям участников строительства положения пункта 4 статьи 142 Закона о банкротстве, согласно которому требования конкурсных кредиторов и (или) уполномоченных органов, заявленные после закрытия реестра требований кредиторов, удовлетворяются за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника.

Относительно указанного вопроса можно выделить следующие позиции судов.

1) Требование участника строительства о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, заявленное после закрытия реестра требований, подлежит удовлетворению за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника.

(Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2012 № А56-47441/2010, Постановление второго арбитражного апелляционного суда от 26.04.2012 № А82-730/2010-30-Б/11-22т).

2) Положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 142 Закона о банкротстве, не применяются к требованиям участников строительства о передаче жилого помещения, в силу чего у судов отсутствуют основания для отказа во включении требования участника строительства о передаче жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений, заявленного после закрытия реестра требований.

(Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.05.2012 № 07АП-2689/10 (103), Постановление Седьмого арбитражного

апелляционного суда от 06.07.2012 № А45-6666/2010).

Также необходимо отметить позицию Тринадцатого арбитражного апелляционного суда, который оставляя без изменения определение арбитражного суда Калининградской области и указывая на неприменимость к требованиям участников строительства пункта 4 статьи 142 Закона о банкротстве, вовсе отказал в удовлетворении заявления участника строительства о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилого помещения (Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.04.2012 № А21-12765/2009).

Судья

С.Б. Ротарь

Помощник судьи

И.Г.Ксенофонтова