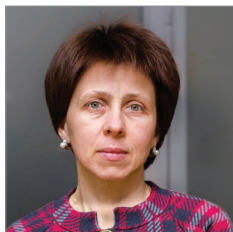


**Татьяна Петровна
ШИШМАРЕВА,**

профессор кафедры
предпринимательского
и корпоративного права
Университета имени
О.Е. Кутафина (МГЮА),
доктор юридических наук,
доцент
tpshi@mail.ru
125993, Россия, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д. 9



**Екатерина Евгеньевна
ЕНЬКОВА,**

заместитель заведующего
кафедрой
предпринимательского
и корпоративного права
Университета имени
О.Е. Кутафина (МГЮА),
кандидат юридических
наук, доцент
enkova.e.e@yandex.ru
125993, Россия, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д. 9

© Шишмарева Т. П.,
Енькова Е. Е., 2023

Правовой статус участников строительства при банкротстве застройщика: проблемы квалификации

Аннотация. В статье исследуется правовой статус граждан, предъявивших требования в деле о банкротстве застройщика. Представлен анализ изменения легального определения понятия «участник строительства» в связи с исключением из него юридических лиц. Разграничены требования граждан, удовлетворяющих свои потребности в жилище, и граждан, преследующих инвестиционные цели. Сделан вывод о тождественности правового положения участников строительства, имеющих как денежные, так и неденежные притязания к застройщику. Проанализированы правовые позиции Верховного Суда РФ о понижении в очередности требований участников строительства, преследующих цели инвестирования. Предложено внести изменения в Закон о банкротстве, направленные на соблюдение принципа правовой определенности. **Ключевые слова:** участник строительства, дольщик, банкротство застройщика, инвестиционный характер требований, статус кредитора, принцип правовой определенности, правовые позиции судов.

DOI: 10.17803/2311-5998.2023.108.8.080-087

Tatiana P. SHISHMAREVA,

Professor of the Entrepreneurial and Corporate Law Department
of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL),
Dr. Sci. (Law), Associate Professor
tpshi@mail.ru
9, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, Moscow, Russia, 125993

Ekaterina E. ENKOVA,

Assistant head of the Entrepreneurial and Corporate Law Department
of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL),
Cand. Sci. (Law), Associate Professor
enkova.e.e@yandex.ru
9, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, Moscow, Russia, 125993

Legal status of construction participants in case of bankruptcy of the developer: problems of qualification

Abstract. The article examines the legal status of citizens who have filed claims in the bankruptcy case of a developer. The analysis of changes in the legal definition of the concept of “construction participant” in connection with the exclusion of legal entities from it is presented. The requirements of citizens satisfying their housing needs and citizens pursuing investment goals

are differentiated. The conclusion is made about the identity of the legal status of construction participants who have both monetary and non-monetary claims to the developer. The legal positions of the Supreme Court of the Russian Federation on lowering the priority of the requirements of construction participants pursuing investment goals are analyzed. It is proposed to amend the Bankruptcy Law aimed at observing the principle of legal certainty.

Keywords: *construction participant, shareholder, bankruptcy of the developer, investment nature of claims, creditor status, the principle of legal certainty, legal positions of the courts.*

Правовой статус кредиторов, участвующих в деле о банкротстве застройщика, отличается значительным своеобразием. Законодатель, наряду с понятием «конкурсные кредиторы», выделяет специальные виды кредиторов — «участник строительства», «участник долевого строительства». Охрана их прав и законных интересов составляет основное содержание особой процедуры банкротства застройщика.

Правовой статус участников долевого строительства является привилегированным, поскольку именно эта группа кредиторов получает удовлетворение своих требований в приоритетном порядке по сравнению с другими кредиторами.

При квалификации требований в качестве требований участников долевого строительства возникают проблемы, решение которых не всегда может быть основано на положениях § 7 гл. IX Закона о банкротстве при телеологическом толковании его норм. Поэтому при установлении требований кредиторов суды ориентируются на правовые позиции Конституционного Суда РФ, на интерпретационные акты Верховного Суда РФ.

Прежде всего обратимся к соотношению понятий «участник строительства» и «участник долевого строительства». Правоотношения долевого строительства возникают из договоров участия в долевом строительстве, у других участников строительства — из иных договоров. Таким образом, указанные понятия соотносятся как категории рода и вида. Следовательно, гражданин как участник долевого строительства является разновидностью участников строительства и согласно пп. 2, 2.1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве вправе предъявить должнику как требования имущественного характера (о передаче жилого помещения, о передаче машино-места и нежилого помещения), так и денежное требование. Иными участниками строительства могут выступать публично-правовые образования, однако их статус не тождествен статусу гражданина.

Являются ли участники строительства конкурсными кредиторами? Проблема квалификации статуса участников строительства обусловлена характером предъявляемого ими требования. Так, в определении Конституционного Суда РФ от 29 марта 2016 г. № 529-О высказана позиция, согласно которой участник долевого строительства не наделен правом обращения с заявлением о признании должника несостоятельным (банкротом), если его требование является неденежным¹.

¹ Определение Конституционного Суда РФ от 29 марта 2016 г. № 529-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Емельянова Алексея Вячеславовича на



Иными словами, Конституционный Суд РФ не признает конкурсными кредиторами участников долевого строительства с требованиями о передаче им жилого помещения, машино-места и нежилого помещения. Ранее Конституционный Суд РФ высказывал правовую позицию о защите прав таких дольщиков посредством предъявления ими требований² в качестве участников долевого строительства.

Между тем Высший Арбитражный Суд РФ отождествлял статус конкурсных кредиторов и кредиторов-дольщиков с неденежными требованиями³, предлагая наделять последних всеми правами конкурсных кредиторов. Согласимся с позицией Высшего Арбитражного Суда РФ, поскольку дольщики при необходимости в ходе процедур банкротства вправе трансформировать требования в денежные. Это доказывает тождественность их статуса с кредиторами, предъявившими денежные требования к должнику.

В доктрине статус указанных категорий кредиторов признается равным, поскольку требования могут быть трансформированы, а правовая защита предоставляется в равном объеме и не зависит от характера предъявленного требования⁴.

Значительную сложность представляет квалификация требований дольщиков, заключивших договоры с застройщиком, предмет которых — не одно, а несколько жилых помещений.

В определении от 22 августа 2022 г. № 305-ЭС22-7163 по делу № А41-34210/2020 Верховный Суд РФ указал, что в деле о банкротстве застройщика требования физического лица, имеющие инвестиционный характер, подлежат удовлетворению в четвертую очередь.

Обоснованность данной позиции вызывает вопросы. Одна из особенностей рассмотрения дел о банкротстве лиц, являющихся по смыслу Закона о банкротстве застройщиками, — иная очередность удовлетворения требований конкурсных кредиторов (в сравнении с иными категориями должников), установленная ст. 201.9 данного Закона, в условиях, когда не осуществляется реализация на торгах объекта незавершенного строительства и земельного участка, которые выступают предметом законной или договорной ипотеки.

Законодатель выделяет привилегированную очередь — граждан, признаваемых участниками строительства, чьи требования удовлетворяются в приоритетном порядке по отношению к требованиям иных конкурсных кредиторов, а именно в первую подочередь третьей очереди.

Участниками строительства согласно пп. 2 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве признаются граждане, которые имеют к должнику:

нарушение его конституционных прав пунктом 2 статьи 5, пунктом 2 статьи 4, пунктом 2 статьи 7 и пунктом 2 статьи 33 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» // СПС «КонсультантПлюс».

² Определения Конституционного Суда РФ от 17 июля 2012 г. № 1306-О ; от 24 сентября 2012 г. № 1613-О // СПС «КонсультантПлюс».

³ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 марта 2013 г. № 15510/12 ; определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 3 марта 2014 г. № ВАС-1461/14 по делу № А36-396/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ *Рогова Ю. В.* Банкротство застройщика: состояние и перспективы // Вестник арбитражной практики. 2020. № 4.

1) притязание неденежного характера о передаче им жилого помещения, а также о передаче машино-места и нежилого помещения в пределах 7 квадратных метров;

2) притязание денежного характера в следующих ситуациях:

а) застройщик обязуется выплатить убытки и неустойку, если договорные отношения между участником строительства и застройщиком были прекращены вследствие отказа от договора участия в долевом строительстве или расторжения договора об участии в долевом строительстве, иных договоров;

б) возмещения убытков в виде реального ущерба в случае невозможности исполнения обязательства застройщиком по передаче жилого помещения;

в) при предъявлении компенсационной реституции в случае признания судом заключенного с застройщиком договора недействительным;

г) предъявления кондикционного требования в случае признания судом договора незаключенным;

д) трансформации требования из не денежного в денежное вследствие отказа участников строительства от исполнения договора о передаче жилого помещения и (или) машино-места и нежилого помещения (п. 1 ст. 201.5); отказа от договора тех участников строительства, требования которых не могут быть удовлетворены из-за недостаточности жилых помещений или притязаний нескольких участников на одно жилое помещение (п. 7 ст. 201.10).

При невозможности исполнения обязательства застройщика в натуре конкурсный управляющий осуществляет расчеты в денежной форме, если арбитражный суд за один месяц до окончания конкурсного производства не вынесет определения о передаче объекта незавершенного строительства или не будет произведена передача имущества несостоятельного застройщика иному застройщику.

Участниками строительства являются также публично-правовые образования, но для этой категории кредиторов привилегированное удовлетворение требований в первую очередь не предусмотрено исходя из грамматического и телеологического толкования соответствующей нормы.

Законодатель последовательно изменяет понятие участника строительства. После внесения поправок в Закон о банкротстве⁵ это понятие становится более узким. Приоритет предоставлен именно гражданам, которые удовлетворяют свои потребности в жилище. По этой причине юридические лица не получают аналогичного статуса в процедурах банкротства.

Верховный Суд РФ вполне последовательно проводит данную правовую политику в своих судебных актах.

Поскольку юридические лица согласно ст. 1 Закона об участии в долевом строительстве⁶ вправе выступать на стороне дольщика, постольку возникают споры о

⁵ Федеральный закон от 27 июня 2019 г. № 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» // СЗ РФ. 2019. № 26. Ст. 3317.

⁶ Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений



допустимости включения в реестр требований цессионариев — граждан, которые приобрели их по договору у cedентов — юридических лиц, заключивших договор после вступления в силу Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 151-ФЗ.

Так, цессионарий З. приобрел на торгах по продаже имущества юридического лица право требования передачи жилого помещения по договору участия в долевом строительстве и обратился к конкурсному управляющему застройщика с заявлением о его включении в реестр. После отказа конкурсного управляющего возникший спор разрешался судом. Арбитражный суд не признал цессионария участником строительства, указав, что договор цессии был заключен после вступления в силу Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 151-ФЗ⁷.

Требование цессионария не подлежат удовлетворению в составе приоритетной очереди участников строительства, поскольку юридические лица, по мнению суда, не имеют цели удовлетворения своей базовой социальной потребности в собственном жилье, а требования cedента не могли быть включены в реестр как требования участника строительства первой подочереды третьей очереди.

Следует учитывать, что при совершении сделки по уступке права требования cedент вправе передать цессионарию требование первоначального кредитора в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права требования⁸. Однако суд указал, что цессионарий может обладать дополнительными правами, которые отсутствовали у первоначального кредитора.

Предоставление подобного приоритета участникам строительства обусловлено прежде всего целью специального регулирования банкротства застройщиков — защиты имущественных прав граждан как непрофессиональных инвесторов. Например, в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 апреля 2013 г. № 13239/2012 подчеркнуто достижение законодателем именно этой цели.

Известно, что защита имущественных прав участников строительства начиная с 1990-х гг. представляет в России острую социальную проблему, которая не нашла своего окончательного решения несмотря на неоднократные попытки законодателя изменить правовую парадигму в рассматриваемой сфере. Пожалуй, только переход на эскроу-счета в какой-то степени снизил остроту кризиса, хотя и не решил проблему в полной мере⁹.

В свете сказанного для правильного определения очередности удовлетворения требований кредиторов несостоятельного застройщика особое значение приобретает вопрос о признаках понятия «участник строительства».

в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 40.

⁷ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 6 декабря 2021 г. № Ф05-26665/2021 по делу № А41-615/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 г. № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки». П. 4 // СПС «КонсультантПлюс».

⁹ Плешанова О. П. Влияние счетов эскроу на процесс банкротства застройщиков // Механизмы банкротства и их роль в обеспечении благосостояния человека / отв. ред. С. А. Карелина, И. В. Фролов. М. : Юстицинформ, 2022. С. 91.

Анализируя признаки данного понятия, необходимо сказать о субъектном составе. Согласно пп. 2 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве участниками строительства признаются физические лица, Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования. Наряду с этим, учитывается характер предъявляемых требований, а именно требования о передаче жилого помещения или денежные требования, а для физических лиц также требования о передаче нежилого помещения площадью не более 7 квадратных метров, машино-места.

При этом до недавнего времени суды при определении статуса участника строительства не обращали внимания на наличие статуса индивидуального предпринимателя, на число приобретаемых по договору с застройщиком жилых помещений, на мотивы их приобретения. Например, в деле № А41-60101/13 дольщик заявил требование о передаче семи квартир (постановление Арбитражного суда Московского округа от 20 марта 2020 г.), а в деле № А12-21397/2019 в реестр включено требование индивидуального предпринимателя о передаче пятнадцати квартир (постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 19 мая 2021 г.).

В доктрине отмечено, что «позиции судов при рассмотрении дел о защите прав дольщиков при банкротстве застройщика демонстрируют отсутствие единообразного подхода в толковании законодательства о банкротстве»¹⁰. Тем не менее в судебной практике постепенно стал преобладать иной подход, согласно которому при установлении статуса участника строительства необходимо учитывать цель приобретения жилого помещения¹¹.

В 2022 г. эту позицию поддержал Верховный Суд РФ¹², согласившись с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций, посчитавших, что требования граждан-инвесторов, вступивших в отношения с застройщиком с целью дальнейшего извлечения прибыли от перепродажи жилых помещений, не должны удовлетворяться в составе первой подочереды третьей очереди. При этом было уточнено, что само по себе значительное число приобретенных квартир не свидетельствует об инвестиционном характере требований. Позднее правовую позицию Верховного Суда РФ начали активно применять нижестоящие суды¹³.

Мнение о необходимости дифференцировать статус требований «профессиональных» и «непрофессиональных» участников строительства было критически оценено в научном сообществе. В юридическом научном экспертном заключении от 4 февраля 2022 г. А. В. Егоров, Р. Т. Мифтахутдинов и О. Р. Зайцев пришли к

¹⁰ Костюнина О. В., Толстикова О. М. Неопределенность правовой формы как фактор изменений в законодательстве о банкротстве // Юридическая техника. 2023. № 17. С. 530.

¹¹ См.: постановления Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 февраля 2022 г. по делу № А09-9475/2019; Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26 июля 2022 г. по делу № А32-45401/2019; Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14 апреля 2022 г. по делу № А66-7173/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

¹² Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22 августа 2022 г. № 305-ЭС22-7163 по делу № А41-34210/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

¹³ См., например: постановление Арбитражного суда Московского округа от 20 сентября 2022 г. по делу № А41-34148/2020 // СПС «КонсультантПлюс».



выводу, что законодатель и судебная практика (на момент составления заключения) намеренно отвергают указанное разграничение¹⁴.

Позиция Верховного Суда РФ значительно отходит от легального определения участника строительства, закрепленного в ст. 201.1 Закона о банкротстве, и тем самым подрывает принцип правовой определенности, делает неоднозначным правовое положение инвесторов в сфере строительства.

Во-первых, сложности могут возникнуть с определением характера требований гражданина. Сейчас фактически единственным критерием, на который опираются суды, является число приобретаемых квартир. Правда, в судебной практике уже намечаются возможные варианты презумпций «инвестиционного» характера отношений кредитора с застройщиком: заключение инвестором договоров переуступки другим лицам требований к застройщику, наличие у инвестора своего жилья на праве собственности¹⁵, приобретение жилья близкими родственниками инвестора у того же застройщика¹⁶. Однако проблемы это не решает, поскольку изложенные презумпции не позволяют учесть индивидуальный характер потребности гражданина, его близких в жилье.

Во-вторых, вызывает вопросы неопределенность критерия цели приобретения. Не вполне понятно, какие способы извлечения прибыли здесь можно учитывать: только переуступку прав требования третьим лицам и перепродажу готового жилья или также сдачу приобретенных квартир в наем? Неясно, в какой момент цель должна быть «потребительской»: при заключении договора с застройщиком или же при возбуждении дела о банкротстве? Наконец, если гражданин все же собирался реализовать свою потребность в жилье, то как определить: требование о передаче какой конкретной квартиры должно включаться в реестр? Предоставлять право такого выбора самому инвестору или суду?

В-третьих, надлежит учитывать ограничения, которые установлены ст. 13 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹⁷ относительно размера производимых Фондом выплат.

Согласно ч. 2 ст. 13 названного Закона выплаты возмещения гражданам, признаваемым участниками строительства, имеющим право требования о передаче им жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, ограничены в пределах рыночной стоимости 120 квадратных метров, но не менее уплаченной цены договора. Возмещение выплачивается гражданину в отношении одного машино-места и одного нежилого помещения (ч. 2.1 ст. 13). Размер выплат определяется Правилами выплат публично-правовой компанией «Фонд развития территорий»

¹⁴ Егоров А. В., Мифтахутдинов Р. Т., Зайцев О. Р. Юридическое научное экспертное заключение // URL: https://arbitrageru.legal/analytics/view/scientific_expertise/ (дата обращения: 05.07.2023).

¹⁵ См., например: постановление Арбитражного суда Московского округа от 25 мая 2022 г. по делу № А41-34138/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁶ См., например: постановление Арбитражного суда Московского округа от 26 сентября 2022 г. по делу № А41-65911/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁷ СЗ РФ. 2017. № 31 (ч. I). Ст. 4767.

возмещения гражданам — участникам строительства, имеющим право требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, утвержденными постановлением Правительства РФ от 7 октября 2017 г. № 1233¹⁸.

К тому же следует учитывать компетенцию Фонда развития территорий, который уполномочен на принятие решений о замене финансирования мероприятий по завершению строительства на предоставление компенсаций денежного характера. Участники строительства вправе также трансформировать свои требования в неденежные при условии выбора собранием участников строительства соответствующего способа удовлетворения их требований.

Таким образом, в процедурах банкротства застройщика судом может быть понижена очередность удовлетворения требований участников строительства, если будет установлено, что кредитор не преследует цели удовлетворения жилищной потребности.

Представляется необходимым внести в Закон о банкротстве изменения в части уточнения легальных определений понятий «участник строительства» и «участник долевого строительства». Отсутствие четких критериев «инвестиционного» характера отношений кредитора с застройщиком способно оказать негативное влияние на экономические отношения. Инвестиции в строительство неизбежно станут более рискованными для граждан, в том числе тех, кто вступил в правоотношения с застройщиком для удовлетворения собственной потребности в жилье.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Егоров А. В., Мифтахутдинов Р. Т., Зайцев О. Р. Юридическое научное экспертное заключение // URL: https://arbitrageru.legal/analytics/view/scientific_expertise/.
2. Костюнина О. В., Толстикова О. М. Неопределенность правовой формы как фактор изменений в законодательстве о банкротстве // Юридическая техника. — 2023. — № 17. — С. 528—531.
3. Плешанова О. П. Влияние счетов эскроу на процесс банкротства застройщиков // Механизмы банкротства и их роль в обеспечении благосостояния человека / отв. ред. С. А. Карелина, И. В. Фролов. — М. : Юстицинформ, 2022. — 312 с.
4. Рогова Ю. В. Банкротство застройщика: состояние и перспективы // Вестник арбитражной практики. — 2020. — № 4. — С. 60—72.

¹⁸ СЗ РФ. 2017. № 42. Ст. 6171.

