№ 06 (82) 2019 БАНКРОТСТВО

Права дольщика на нежилые помещения при банкротстве застройщика: новый подход ВС РФ

07.07.2019 СТАТЬИ

С принятием отдельных норм о банкротстве застройщиков приобретатели встроенных коммерческих помещений оказались в незавидном положении. Из социальных соображений их требования включаются в реестр кредиторов в четвертую очередь и удовлетворяются после требований дольщиков, связанных с покупкой жилья. Кроме того, суды вплоть до последнего времени не признавали эти требования обеспеченными залогом имущества должника. Новый подход Верховного суда РФ значительно облегчит дольщикам, приобретавшим нежилые помещения, возврат хотя бы части вложенной суммы.

К сожалению, судебная практика в течение долгого времени складывалась не в пользу собственников встроенных коммерческих помещений. Так, в Определении Верховного суда РФ (далее — ВС РФ) от 04.06.2018 No 308-ЭС18–2338 лицу, подавшему жалобу, было отказано во включении долга в реестр требований кредиторов в качестве обеспеченного залогом. Рассматривая спор, суды приняли во внимание статус заявителя как претендующего на получение от застройщика нежилого помещения в жилом доме. Согласно тексту судебного акта, «признание за кредитором, приобретавшим нежилое помещение, статуса залогового кредитора ставит других участников долевого строительства, претендующих на жилые помещения в данном доме, в явно несправедливое положение».

Изменение позиции ВС РФ в 2019 г.

В 2019 г. представление о справедливости в этом вопросе кардинально изменилось, и ВС РФ принял к производству два аналогичных дела. По результатам их рассмотрения был признан залоговый статус требований дольщиков, приобретавших встроенную коммерческую недвижимость. Из этого следует, что такие залоговые кредиторы вправе претендовать на распределение вырученных от реализации предмета залога денежных средств по правилам п. 1 ст. 201.14 Федерального закона от 26.10.2002 No 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве), то есть на приоритетное получение 60 % от стоимости заложенного имущества.

Рассмотрим подробнее обстоятельства дел и доводы ВС РФ, изложенные в определениях от 14.02.2019 No 308-ЭС18–15980 и от 06.05.2019 No 302-ЭС18–24434.

Суды нижестоящих инстанций отказали в признании за долгом залогового статуса, сославшись на то, что по смыслу ст. 201.1 и 201.9 Закона о банкротстве у дольщиков, приобретающих нежилые помещения, отсутствует статус участника строительства для применения норм о банкротстве застройщика. «По смыслу статей» — поскольку нет нормы, которая прекращала бы залог, возникший в силу закона при заключении договора о долевом строительстве нежилых помещений, в момент признания застройщика банкротом.

Действительно, существует некоторая разница в алгоритме исполнения обязательств перед дольщиками в зависимости от вида помещения, являющегося предметом договора. Переход к дольщикам права собственности на оплаченные жилые помещения обеспечивается рядом механизмов. В отношении нежилых помещений подобных законодательных механизмов не установлено, их приобретатели вправе заявить о включении в реестр денежного требования, но не требовать передать им помещение в натуре. Их денежное требование подлежит включению в реестр в четвертую очередь. Таким образом, данные особенности в

правовом регулировании не касаются залога.

ВС РФ указывает, что положения Федерального закона от 30.12.2004 No 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее — Закон об участии в долевом строительстве) об обеспечении исполнения обязательств застройщика перед дольщиками применяются независимо от вида помещения (жилое или нежилое). Также Суд проводит аналогию с правовой позицией, ранее сформулированной в Определении от 02.07.2018 No 305-ЭС16–10864(5) применительно к жилым помещениям. В нем говорится о том, что права залогодержателя распространяются и на требования дольщиков, отказавшихся от исполнения договоров, по возврату внесенных денежных средств.

Аналогия состоит в том, что покупатель нежилого помещения законодательно лишен возможности требовать от застройщика неденежного исполнения требования (передачи нежилых помещений), фактически его статус приравнивается к статусу покупателей жилых помещений, отказавшихся от договора (они вправе заявить только денежное требование). А потому, как говорится в указанном определении, денежное требование такого дольщика сохраняет залоговый статус. Каких-либо законных оснований полагать, что залоговое обеспечение в банкротстве застройщика сохраняется только в отношении жилых помещений, вопреки выводам нижестоящих инстанций не имеется. Ни Гражданский кодекс РФ, ни Закон об участии в долевом строительстве, ни Закон о банкротстве не предусматривают в качестве основания для прекращения права залога, возникшего в силу закона, возбуждение в отношении залогодателя дела о банкротстве. Более того, это противоречило бы сущности залога как обеспечительной конструкции, устанавливаемой в первую очередь на случай неоплаты со стороны должника и имеющей главной целью наделение залогодержателя приоритетом при удовлетворении своих требований из стоимости предмета залога по отношению к другим кредиторам залогодателя.

Трансформация предмета залога в процессе строительства

Для рассмотрения подобных дел значимой является и трансформация предмета залога по ходу строительства, предусмотренная ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве: на начальном этапе находящимися в залоге считаются земельный участок и строящийся на нем многоквартирный дом. В случае прекращения строительства и государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект, являющийся неделимой вещью, также находится в залоге у дольщиков. С момента получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома до момента передачи дольщику объекта строительства считается, что все помещения в построенном здании находятся в залоге у участников строительства. Однако такой залог не распространяется на те по- мещения, которые уже переданы иным участникам строительства.

В Определении от 14.02.2019 No 308-ЭС18–15980 указано, что дом введен в эксплуатацию, квартиры (жилые помещения) переданы участникам строительства. Однако в силу действующего законодательства нежилое помещение нельзя в рамках процесса банкротства передать покупателю в натуре, поэтому оно включается в конкурсную массу, и застройщик обязан зарегистрировать свое право собственности на него. Причем право залога трансформируется: требования дольщика становятся обеспеченными залогом не всех помещений в доме (как созалогодержателя), а лишь нежилого помещения, которое подлежало передаче по условиям заключенного с ним договора участия в долевом строительстве.

> Ни Гражданский кодекс РФ, ни Закон об участии в долевом строительстве, ни Закон о банкротстве не предусматривают в качестве основания для прекращения права залога, возникшего в силу закона,

возбуждение в отношении залогодателя дела о банкротстве

В Определении от 06.05.2019 No 302-ЭС18–24434 рассмотрена несколько иная ситуация: имеется в натуре не завершенный̆ строительством объект, прошедший̆ инвентаризацию со стороны конкурсного управляющего. В этом случае требования кредитора считаются обеспеченными залогом всего незавершенного объекта строительства как созалогодержателя.

Правовая позиция, изложенная в данных определениях, представляется более обоснованной̆ с точки зрения прямого содержания законодательных актов. С точки зрения справедливости она тоже является более взвешенной̆ и лишена перекоса в пользу покупателей̆ жилья, если сравнивать с прежним подходом. Сомнительным и устаревшим представляется видение справедливости в том, чтобы продать нежилое помещение и достроить за счет этого жилье, ни копейки не возместив предпринимателю, ранее вложившему в нежилое помещение свои деньги.

Новый̆ подход ВС РФ значительно облегчит дольщикам, приобретавшим нежилые помещения, возврат хотя бы части вложенной̆ суммы. Уже получив широкое распространение в судебной̆ практике, он, безусловно, повлияет на значительный̆ пласт дел. Причем, как указал Суд, требования кредитора, включенные в реестр, считаются обеспеченными залогом нежилого помещения независимо от того, установлен ли залоговый̆ статус при включении требования в реестр, если только такой̆ кредитор не выразил явно волю на отказ от залогового обеспечения или суд прямо не указал на отсутствие права залога в судебном акте. Таким образом, данная позиция может быть применена и к требованиям, ранее включенным в реестр без оговорки о залоговом статусе.

Елена Крестьянцева руководитель практики земельного права строительства и недвижимости Санкт-Петербургского офиса «Пепеляев Групп»

СТАТЬИ