

Практика рассмотрения споров между участниками долевого строительства объектов недвижимости и застройщиками (в том числе споров о банкротстве застройщиков)¹

Справка одобрена президиумом Федерального арбитражного суда Уральского округа 22 марта 2013 года.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты такого строительства, регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»².

15.08.2011 вступил в силу Федеральный закон от 12.07.2011 № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства».

Поскольку при разрешении дел, связанных с урегулированием порядка взаимодействия участников строительства жилых многоквартирных домов с их застройщиками, по-прежнему возникают вопросы, Семнадцатым арбитражным апелляционным судом подготовлена данная справка.

1. С какого момента участник долевого строительства (инвестор) несет расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме?

В силу п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации³ и п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации⁴ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие

¹ Справка подготовлена отделом анализа и обобщения судебной практики Семнадцатого арбитражного апелляционного суда.

² Далее — Закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

³ Далее — ГК РФ.

⁴ Далее — ЖК РФ.

помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

По нормам ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. Статьей 249 ГК РФ установлена обязанность каждого участника долевой собственности участвовать соразмерно своей доле в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Применительно к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме это положение конкретизировано в п. 1 ст. 39 ЖК РФ, согласно которому собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, и п. 1 ст. 158 ЖК РФ, в котором указано на то, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Пленум ВАС РФ в п. 1–3 постановления от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» разъяснил, что собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» ч. 2 ст. 153 ЖК РФ дополнена п. 6, предусматривающим, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Так, п. 1, 2 ст. 8 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (п. 1 ст. 12 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Таким образом, поскольку участник долевого строительства (инвестор) фактически владеет и пользуется построенным (созданным) объектом недвижимости

с момента подписания передаточного акта (то есть фактически осуществляет отдельные правомочия собственника, указанные в ст. 209 ГК РФ), именно с этого момента, а не с момента государственной регистрации права собственности у него как у законного владельца наряду с правом пользования помещением в многоквартирном доме возникает обязанность по оплате расходов, связанных с его содержанием и содержанием общего имущества в многоквартирном доме.

2. Следует ли квалифицировать предварительный договор участия в долевом строительстве как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате?

Правовая конструкция предварительного договора предполагает, что стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором (п. 1 ст. 429 ГК РФ).

Исходя из содержания указанной статьи данный договор не порождает каких-либо иных обязательств.

Пунктом 4 постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»⁵ разъяснено, что при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») ГК РФ и т.д.

Согласно п. 8 вышеуказанного постановления, если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

Таким образом, такой предварительный договор участия в долевом строительстве следует квалифицировать как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате со ссылкой на п. 8 постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54.

При квалификации правоотношений сторон, возникших в связи с заключением предварительного договора, судам необходимо исходить не из наименования договора и его предмета, а из условий предварительного договора, в том числе условия по оплате цены недвижимого имущества.

⁵ Далее — постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54.

3. Возможно ли выделение одного подъезда многоквартирного жилого дома в отдельный объект строительства с последующей передачей данного объекта (подъезда) и земельного участка под ним участникам строительства?

Незавершенное строительство может быть признано объектом гражданского права с распространением на него правового режима недвижимого имущества только при осуществлении государственной регистрации в порядке, установленном п. 2 ст. 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и до момента государственной регистрации объекта незавершенного строительства спорное имущество не может выступать самостоятельным объектом гражданского права.

В постановлении от 08.02.2011 № 13534/10 Президиум ВАС РФ сделал вывод, что условия любого инвестиционного договора порождают лишь обязательственные отношения между его сторонами и дают им право требовать друг от друга исполнения соответствующего обязательства, а также защищать это право в порядке, способами и по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Кроме того, согласно правовой позиции, изложенной в п. 7 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.07.2000 № 56 «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве», до ввода в эксплуатацию жилого дома не могут быть выделены в натуре определенные помещения, а в соответствии с разъяснениями, данными в абз. 2 п. 4 постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54, 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.

В постановлении Президиума ВАС РФ от 08.02.2011 № 13534/10 также указано, что права и обязанности из инвестиционного договора могут быть реализованы его сторонами, а их требования удовлетворены судом, если это не нарушает возникшие в установленном порядке права и законные интересы других участников гражданского оборота.

Вместе с тем для определения объема доли заявителей от общего объема подлежит определению размер доли каждого инвестора в фактически построенных помещениях исходя из денежных средств, вложенных в строительство, в то время как определение доли в виде одного подъезда в незавершенном строительстве объекте не позволит обеспечить интересы всех кредиторов, так как такой расчет будет произведен без учета доли каждого инвестора, в том числе в недостроенных помещениях.

Таким образом, возможность передачи объектов долевого строительства возникает только по завершению строительства и вводу объекта в эксплуатацию.

4. Подлежит ли включению в реестр требований о передаче жилых помещений требования участника долевого строительства при неполной оплате цены договора?

Согласно п. 6 ст. 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»⁶ арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования в том числе в случае заключения договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с п. 1–3 ст. 201.6 Закона о банкротстве требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном ст. 71 и 100 названного Закона.

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. Требование о передаче жилого помещения, признанное обоснованным арбитражным судом, подлежит включению арбитражным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений.

В силу п. 1 ст. 201.7 Закона о банкротстве в реестр требований о передаче жилых помещений включаются следующие сведения: сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях; размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в рублях (в том числе стоимость непереданного имущества, указанная в таком договоре); сведения о жилом помещении (в том числе о его площади), являющемся предметом договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором.

Участники строительства в части требований о передаче жилых помещений имеют право участвовать в собраниях кредиторов и обладать числом голосов, определяемым исходя из суммы, уплаченной участником строительства застройщику по договору, и (или) стоимости переданного застройщику имущества (п. 5 ст. 201.6 Закона о банкротстве).

Следовательно, требование участника долевого строительства может быть включено в реестр требований о передаче жилых помещений и при частичной оплате по договору. Законом о банкротстве не предусмотрены случаи, при которых при неполной оплате цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения, участнику долевого строительства должно быть отказано во включении его требования в реестр требований о передаче жилых помещений.

5. Подлежит ли включению в реестр требований о передаче жилых помещений требование участника строительства, чье право собственности на указанное помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

В порядке ст. 201.6 Закона о банкротстве могут быть предъявлены требования участников строительства с целью включения их в реестр о передаче жилых по-

⁶ Далее — Закон о банкротстве.

мещений, когда отсутствует спор о праве, то есть когда объект строительства принадлежит должнику.

В случае обращения с таким заявлением участника строительства, чье право собственности на жилое помещение или доля в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством дом признаны в судебном порядке судом общей юрисдикции и зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, следует расценивать данные действия как намерение заявителя получить жилое помещение в порядке, предусмотренном параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве.

6. В каком порядке подлежит включению требование кредитора об установлении в реестре требований кредиторов должника-застройщика неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства?

В силу п. 1 ст. 6 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

В соответствии с п. 2 ст. 6 указанного Закона в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная п. 2 ст. 6 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Исходя из правовой природы неустойки, которая в данном случае является ответственностью должника за нарушение обязательств по передаче объекта строительства, спорные требования не подпадают под понятие денежного требования, данного в подп. 4 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве.

Следовательно, требования граждан по финансовым санкциям подлежат включению в четвертую очередь реестра требований кредиторов, так как по общему правилу требования по финансовым санкциям должны учитываться отдельно и удовлетворяться после погашения основной суммы задолженности (п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве).