

ЭВОЛЮЦИЯ ПОДХОДОВ В ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ К РАССМОТРЕНИЮ ДЕЛ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОБЪЕКТЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Милосердова Татьяна Юрьевна

студент, Тамбовский государственный технический университет, РФ, г. Тамбов

Судоргина Елена Валерьевна

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент, Тамбовский государственный технический университет, РФ, г. Тамбов

Практика свидетельствует, что требованиями о передаче жилых помещений, нежилых помещений и машино-мест далеко не исчерпывается перечень притязаний участников строительства в ходе рассмотрения дела о несостоятельности застройщика. Довольно распространённой является практика предъявления ими требований о признании права собственности на объекты долевого строительства или о признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершённого строительства. Рассмотрение подобных правопритязаний всегда сталкивалось и сталкивается с целым рядом проблем как теоретического, так и практического свойства.

Проблемы доктринального характера заключаются в разной оценке судами юридической природы требований участников строительства к застройщикам. Особенно заметно конкуренция между подходом, указывающим на обязательственный их характер, и подходом, видевшим в участниках строительства носителей, прежде всего, вещных прав, проявлялась в период до 2014 года, когда подсистемы арбитражных судов и судов общей юрисдикции функционировали автономно друг от друга, а Высший Арбитражный суд Российской Федерации и Верховный Суд Российской Федерации формировали нередко диаметрально противоположные правовые позиции.

Так, арбитражные суды весьма последовательно квалифицировали участников долевого строительства и иных лиц, которые заключали с застройщиками договоры об участии в строительстве как многоквартирных домов, так и иных объектов недвижимого имущества и передаче в собственность жилых и нежилых помещений в собственность по его завершении, в качестве обладателей обязательственных по своей правовой природе прав и отказывали в удовлетворении их требований о признании права собственности в отношении объектов строительства. Во многом подобный подход складывался под влиянием правовой позиции, формализованной в п. 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 года № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» [2].

Суды общей юрисдикции к разрешению подобных дел подходили с прямо противоположных позиций. Они признавали право собственности участников строительства на жилые помещения как в завершённом строительстве многоквартирных домов, так и незавершённом строительстве, признавали право собственности на долю в праве общей долевой собственности, соответствующую тем жилым помещениям, которые обязан им был передать по завершении строительства застройщик. При этом они опирались на целый ряд правовых позиций, нашедших отражение в п.п. 13-19 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 4 декабря 2013 года [5]. Они, в частности, касались необходимости удовлетворения исков о признании права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах в ситуациях, когда последние были завершены строительством, но застройщик уклонялся от ввода их в эксплуатацию, когда строительство многоквартирных домов находилось в высокой степени завершенности (до 80-90 процентов), а спорные квартиры имели индивидуально-определённые черты, ставились на кадастровый учёт в качестве самостоятельных объектов незавершённого строительства и была, таким образом, возможной фактическая их передача участнику долевого строительства. В условиях незавершённого строительства многоквартирных домов Президиум Верховного Суда РФ указывал на необходимость защиты прав и интересов участника долевого строительства, в полном объёме исполнившего своё обязательство по передаче денежных средств застройщику, посредством признания права собственности на долю в общей долевой собственности на объект незавершённого строительства и определения размера данной доли. В качестве условия принятия подобных решений обращалось внимание на необходимость установления в судебном заседании следующих обстоятельств: факта заключения сделки и её действительности, исполнения в её рамках истцом своих обязательств – в частности, передачу застройщику обусловленной договором денежной суммы, возведения объекта строительства за счёт данных денежных средств, уклонения застройщика от исполнения договорных обязательств, степени готовности объекта незавершённого строительства и ряда иных обстоятельств. Вместе с тем, стоит подчеркнуть, что значительная часть подобных решений принималась судами общей юрисдикции вне связи с фактами признания застройщиков банкротами.

Действующая редакция Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [4] (далее - ФЗ о несостоятельности) предусматривает возможность предъявления участником строительства требований о признании права собственности на жилые помещения, нежилые помещения или машино-места уже в рамках производства по делу о несостоятельности застройщика в двух ситуациях. Первая, предусмотренная п. 8 ст. 201.11 данного закона, в качестве условия признания права собственности участника строительства на указанные объекты называет получение застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства и подписание им с участником строительства документа о передаче квартиры, нежилого помещения или машино-места до даты принятия арбитражным судом заявления о признании застройщика банкротом. Вторая предусмотрена п. 8.1 ст. 201.11 ФЗ о несостоятельности, который указывает на возможность признания арбитражным судом права собственности участника строительства на рассматриваемые объекты после ввода многоквартирного дома или дома блокированной застройки и тогда, когда документ о передаче квартиры, нежилого помещения или машино-места отсутствует, но в отношении не менее чем одной трети от общего количества таких объектов в соответствующих домах право собственности уже установлено ранее вступившими в законную силу решениями суда либо осуществлена государственная регистрация права собственности.

Впрочем, как это отмечается некоторыми исследователями, нередко на практике может сложиться так, что передаточный акт подписывается застройщиком и участником строительства тогда, когда заявление о признании застройщика банкротом уже подано кредитором. В этой части необходимо констатировать наличие пробела в рассматриваемых положениях ст. 201.11 ФЗ о несостоятельности. В связи с этим предлагается внести изменения в её положения, обусловив признание арбитражным судом права собственности участника строительства на жилые и нежилые помещения, машино-места подписанием документов об их передаче и после возбуждения производства по делу о несостоятельности застройщика. Тем более, что практика арбитражных судов в большинстве случаев идёт по пути признания права собственности на объекты долевого строительства в такого рода ситуациях [6].

Определённые риски для участников строительства, намеревающихся добиться признания за ними права собственности на помещения и машино-места в многоквартирных домах, домах блокированной застройки возникают в ситуациях, когда они передаются им застройщиками для проведения чистовых отделочных работ, а сам факт передачи удостоверяется посредством составления и подписания так называемого акта приёма-передачи по отделочные работы.

Дело в том, что довольно часто арбитражные суды, рассматривающие дело о банкротстве застройщика, не признают такого рода акты документами, удостоверяющими исполнение застройщиками обязательства по передаче жилого или нежилого помещения, машино-места участникам строительства и, как следствие, отказывают последним в признании права собственности на данные объекты.

Буквальное понимание приведённых выше законоположений приводит к выводу о возможности удовлетворения арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве застройщика, требований участников строительства о признании права собственности на жилые и нежилые помещения, машино-места лишь и, соответственно, исключения их из конкурсной массы в случаях завершения строительства многоквартирных домов, домов блокированной застройки и получения разрешения на ввод их в эксплуатацию, если последнее состоялось до момента возбуждения производства по делу о несостоятельности застройщика. Однако судебная практика всё же идёт по пути признания права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, не завершённых строительством и не введённых в эксплуатацию, а также признания права на долю в праве общей долевой собственности в отношении объектов строительства.

Выше мы уже обращали внимание на различные подходы арбитражных судов и судов общей юрисдикции к разрешению подобных требований. Необходимо сказать, что после ликвидации Высшего Арбитражного Суда РФ практика арбитражных судов по данному вопросу постепенно начинает претерпевать изменения под влиянием правовых позиций, формулируемых реорганизованным Верховным Судом Российской Федерации. В качестве весьма показательного примера данной тенденции указывается на Определение Судебной коллегии по экономическим спорам от 24 февраля 2015 года № 305-ЭС14-1186 [8].

По данному делу участник долевого строительства А. Л. Миронович обратился в Арбитражный суд города Москвы в рамках дела о банкротстве застройщика закрытого акционерного общества «Финансовая корпорация» с требованием о признании за ним права собственности на долю в праве общей долевой собственности на незавершённое строительством многоквартирный дом, соответствующую трёхкомнатной квартире. Требование участника строительства было удовлетворено Арбитражным судом города Москвы, его определение также было оставлено без изменения и апелляционной инстанцией – Девятым арбитражным апелляционным судом. Но Федеральный арбитражный суд Московского округа, отменив акты суда первой инстанции и суда апелляционной инстанции отменил, отказав А. Л. Мироновичу в удовлетворении его требований. Аргументация первой кассации заключалась в том, что нижестоящие суды пренебрегли отсутствием оснований для признания права собственности, предусмотренных п. 8 ст. 201.11 ФЗ о несостоятельности, а именно: отсутствие разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию (из материалов дела усматривалось, что степень завершённости строительства дома составляла 90 процентов. – прим. авт.), отсутствие документа, подтверждающего передачу квартиры участнику строительства. Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации по результатам рассмотрения дела в кассационном порядке отменила постановление Федерального Арбитражного суда Московского округа, оставив в силе акты арбитражных судов первой и апелляционной инстанций. В данном деле нас более всего интересует мотивировка позиции Судебной коллегии по экономическим спорам. Она фактически ушла от разрешения острой доктринальной проблемы оценки требований участников строительства как вещно-правовых или носящих обязательственный характер, обосновав своё решение необходимостью соблюдения конституционного принципа равенства участников правоотношений. Так, ею было указано на то, что отказ в удовлетворении заявленных требований в ситуации, когда многие иные участники строительства успели признать своё право собственности, обратившись в суд общей юрисдикции, до подачи заявления о признании застройщика банкротом, был бы серьёзным нарушением принципа равенства субъектов правоотношений, находящихся в одинаковом материально-правовом положении. Некоторые исследователи расценивают подобный подход к мотивировке решения о признании права собственности на жилые или нежилые помещения, долю в праве общей долевой собственности на объект незавершённого строительства как наиболее правильный, учитывая то, как в последующем суды старались аргументировать соответствующие решения [7].

Интерес в этой части представляет Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 24 января 2017 года № 89-КГ16-10 [9]. Данным определением были отменены судебные акты первой и апелляционной инстанции, которыми участнику строительства было отказано в признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на не завершённый строительством многоквартирный дом, соответствующую однокомнатной квартире. Показательно в данном деле то, как Судебная коллегия по гражданским делам обошла одно фундаментальное затруднение, казалось бы, препятствующее удовлетворению требований истца.

Дело в том, что в соответствии с положениями ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации [1] (далее – ГК РФ) право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации. Также, согласно п. 59 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [3] главным условием удовлетворения иска о признании права собственности, если иное прямо не предусмотрено законом, является представление истцом доказательств, свидетельствующих о возникновении у него соответствующего права. То есть, речь идёт, на наш взгляд, о существовании права, в то время как из взаимосвязанных положений ст. 219 ГК РФ и ч. 1 ст. 16 ФЗ-214 следует, что до момента государственной регистрации право собственности в отношении объектов долевого строительства возникнуть не могло.

Опираясь на указанное правоположение, сформулированное высшими судебными инстанциями РФ, Судебная коллегия по гражданским делам сделала неожиданный, по нашему мнению, вывод о возможности рассматривать в качестве доказательств существования права собственности на объект долевого строительства некой цепочки юридических фактов, которые представляли собой ничто иное как предпосылки его возникновения, а затем и государственной регистрации. В данном случае это было заключение договора участия в долевом строительстве, исполнение участником долевого строительства своих обязанностей по передаче денежных средств застройщику.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. – Ст. 3301.
2. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.07.2011 № 54 // Вестник ВАС РФ. – 2011. - № 9.
3. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2010. - № 7.
4. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 43. – Ст. 4190.
5. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: утверждён Президиумом Верховного Суда РФ от 04.12.2013 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. - № 3.
6. Барабина М. П. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков: дисс. ...к.ю.н. – Ульяновск, 2019. – С. 85.
7. Латыев А.Н. Признание права собственности на объекты долевого строительства: поворот в

практике. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 24.02.2015 N 305-ЭС14-1186 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. - 2015. - № 3. - С. 21.

8. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.02.2015 № 305-ЭС14-1186 по делу № А40-80775/2013. [Электронный ресурс]: Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации.URL: http://vsrf.ru/stor_pdf_ес.php?id=1237652 (дата обращения: 22.04.2022).

9. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.01.2017 № 89-КГ16-10. [Электронный ресурс]: Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации.URL: http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1511984 (дата обращения: 22.04.2022).