

## **О НЕКОТОРЫХ ОСОБЕННОСТЯХ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА К ЗАСТРОЙЩИКУ В ДЕЛЕ О ЕГО НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ**

**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

Наряду с требованиями о передаче жилых или нежилых помещений, машино-мест, признаком, позволяющим квалифицировать кредитора в качестве участника строительства, является наличие у него так называемых денежных требований по отношению к застройщику. Их состав определяется подп. 4 п. 1 ст. 201.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [1] (далее – ФЗ о несостоятельности) и включает в себя:

- требования о возврате денежных средств, переданных застройщику во исполнение договора, предусматривающего передачу участнику строительства жилого помещения, нежилого помещения или машино-места, который затем был расторгнут, признан судом либо арбитражным судом недействительным или незаключенным, и (или) денежных средств в размере стоимости переданного застройщиком имущества по такого рода договорам;
- требования участника строительства о возмещении убытков в виде реального ущерба, который был причинён ему нарушением застройщиком своих обязательств по передаче жилых, нежилых помещений или машино-мест.

Как видим, в большинстве случаев денежные требования участников строительства возникают в результате трансформации имущественных требований о передаче помещений или машино-мест в объектах строительства. Участник строительства при неисполнении застройщиком своих договорных обязательств вправе выбирать между намерением получить обусловленное договором жилое, нежилое помещение, машино-место либо отказаться от дальнейшего исполнения договора и вернуть уплаченные по нему денежные средства. Последний вариант предполагает расторжение договора между участником строительства и застройщиком. Оно может состояться в период до возбуждения арбитражным судом производства по делу о несостоятельности застройщика. В случае же принятия судом решения о признании застройщика банкротом и открытии в его отношении конкурсного производства, согласно положениям п. 1 ст. 201.5 ФЗ о несостоятельности односторонний отказ от исполнения договора с застройщиком уже в рамках дела о его несостоятельности может быть оформлен простым заявлением, представленным конкурсному управляющему в процессе установления размера денежных требований. Однако, независимо от порядка расторжения договора между застройщиком и участником строительства, возникающее в результате этого денежное требование подлежит предъявлению конкурсному управляющему, который рассматривает его на предмет обоснованности, устанавливает его размер и включает в реестр требований участников строительства.

На практике к моменту возбуждения производства по делу о несостоятельности застройщика у последнего уже, как правило, существует просрочка исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, дающая право на взыскание с него финансовых санкций. К

этому времени она также может быть уже и установлена решением суда общей юрисдикции или арбитражного суда. Данными судебными актами к застройщику могут быть применены обусловленные договором с участником строительства штрафные санкции в виде уплаты неустойки и определён их размер, удовлетворены требования о компенсации причинённого морального вреда и о возмещении судебных расходов. Довольно сложным при предъявлении участником строительства имущественных требований в рамках дела о несостоятельности застройщика является вопрос о соотношении указанных выше требований с денежными требованиями участников строительства, порядком их предъявления, определением размера и включением в реестр в определённую очередь требований кредиторов.

Наибольшее осложнение вызывает то обстоятельство, что подп. 4 п. 1 ст. 201.1 ФЗ о несостоятельности прямо не относит все указанные требования к денежным требованиям участников строительства, удовлетворяемых в приоритетном порядке. И это порождало сомнение в допустимости их квалификации именно как денежных требований участников строительства и включения, соответственно, в реестр требований участников строительства. Лишь в июне 2019 года было принято законодательное решение, которое, по сути, распространило на требования о взыскании финансовых санкций правовой режим денежных требований участников строительства в части включения их в реестр требований участников строительства и отнесения к третьей очереди удовлетворения требований кредиторов.

Однако не получил чёткого законодательного разрешения вопрос о том, кто собственно должен рассматривать требования о выплате финансовых санкций, компенсации морального вреда и о возмещении судебных расходов, определять, в случае необходимости, их размер и включать в реестр требований кредиторов. Должен ли это делать конкурсный управляющий или всё же это прерогатива арбитражного суда, рассматривающего дело о банкротстве застройщика? Арбитражные суды по разному подходят к решению данной проблемы.

Так, Филимонов Д. В. и Филимонова П. П. обратились в Арбитражный суд Тульской области с заявлением о включении в реестр требований участников строительства требования к застройщику ООО «СК «Фаворит» о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства. Определением Арбитражного суда Тульской области заявление было возвращено по мотиву нарушения порядка предъявления соответствующего требования, которое сначала должно было быть адресовано конкурсному управляющему. Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 октября 2019 года № 20АП-6661/2019 по делу № А68-7672/2019 [3] определение Арбитражного суда Тульской области было оставлено без изменения. Отказывая в удовлетворении жалобы, апелляционная инстанция указала, что её доводы об отсутствии оснований отнесения требований о выплате неустойки к числу денежных требований участников строительства основывается на неверном толковании апеллянтом положений ст. 201.1 ФЗ о несостоятельности. В соответствии со сформулированной в данном судебном акте правовой позицией, само по себе отсутствие в установленном законом перечне денежных требований требования о выплате неустойки не меняет его характера именно как денежного требования. Оно вытекает из обязательства, являющегося дополнительным по отношению к основному обязательству застройщика о возврате денежной суммы, уплаченной в целях финансирования возведения объекта долевого строительства. Исходя из принципа следования дополнительного обязательства основному, квалификация штрафных санкций как денежных требований участников строительства должна презюмироваться. Думается, с подобной логикой суда апелляционной инстанции трудно согласиться.

Примером иного подхода в правоприменительной практике может послужить постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29 января 2020 года № 10АП-4164/2019 по делу № А41-88538/2017 [4]. В данном деле, оставляя акт суда первой инстанции без изменения, Десятый арбитражный апелляционный суд в числе прочего указал, что, поскольку требования об уплате неустойки прямо не указаны ФЗ о несостоятельности в составе денежных требований участников строительства, то предъявление таковых и установление их размера должно осуществляться в порядке, определённом ст. 71 данного закона, то есть, рассматриваться они должны арбитражным судом, а не конкурсным управляющим.

Считаем подобный подход вполне оправданным по соображениям следующего характера, высказанным некоторыми специалистами в данной сфере. Дело в том, что размер неустойки и

прочих финансовых санкций при отсутствии судебного разбирательства по данному предмету может быть самостоятельно рассчитан участником строительства. Если допустить предъявление требования об уплате неустойки, штрафа конкурсному управляющему, мы должны констатировать и возможность последнего не согласиться с размером заявленных требований, понизить размер неустойки вследствие его непропорциональности ущербу, причинённому неисполнением застройщиком своего обязательства. Принимая во внимание его обязанность действовать разумно и добросовестно в интересах как должников, так и кредиторов, думается, в таком случае ему будет крайне сложно, если не невозможно, соблюсти баланс между применением меры ответственности к лицу, не исполнившему лежащего на нём обязательства, и соразмерностью штрафных санкций действительному размеру причинённого ущерба. К тому же, в соответствии с п. 1 ст. 333 ГК РФ правомочие по снижению размера неустойки принадлежит исключительно суду. Кроме того, арбитражный управляющий вправе определять размер требований кредиторов к должнику в изъятие из общего правила, установленного ст. 71 ФЗ о несостоятельности только тогда, когда то право ему предоставлено специальной нормой. Подобное специальное правило предусмотрено подп. 4 п. 1 ст. 201.1 ФЗ о несостоятельности и расширительно истолковано быть не может [2].

Предъявление участником строительства указанного в ст. 201.1 ФЗ о несостоятельности имущественного требования конкурсному управляющему, а, точнее, включение его по результатам рассмотрения в реестр требований участников строительства, по сути, наделяет его процессуальным статусом лица участвующего в деле о несостоятельности застройщика, предоставляет возможность реализовывать связанные с этим процессуальные права, исполнять процессуальные обязанности, даёт возможность участвовать в несудебных процедурах, применяемых в такого рода делах.

#### **Список литературы:**

1. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 43. – Ст. 4190.
2. Лысенко А. И. О некоторых правовых вопросах, связанных с порядком формирования реестра требований кредиторов в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика // Арбитражные споры. – 2020. - № 3. – С. 105-106.
3. Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2019 № 20АП-6661/2019 по делу № А68-7672/2019. [Электронный ресурс]: Сервис «Картотека арбитражных дел». URL: [https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/8d2a9337-474a-4d95-901d-177e7b2bf30/3e232fb3-8cae-4ad7-9ba5-c88e014180a4/A68-7672-2019\\_20191014\\_Postanovlenie\\_apelljacionnoj\\_instancii.pdf?isAddStamp=True](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/8d2a9337-474a-4d95-901d-177e7b2bf30/3e232fb3-8cae-4ad7-9ba5-c88e014180a4/A68-7672-2019_20191014_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True) (дата обращения: 25.04.2022).
4. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2020 № 10АП-4164/2019 по делу № А41-88538/2017. [Электронный ресурс]: Сервис «Картотека арбитражных дел». URL: [https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/50cee064-68bb-4d37-a829-bf940b6034ec/35c6ad9e-8147-487f-8bcb-3100d34baac4/A41-88538-2017\\_20200129\\_Postanovlenie\\_apelljacionnoj\\_instancii.pdf?isAddStamp=True](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/50cee064-68bb-4d37-a829-bf940b6034ec/35c6ad9e-8147-487f-8bcb-3100d34baac4/A41-88538-2017_20200129_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True) (дата обращения: 25.04.2022).