

**1. Вопросы процессуального права,
возникающие при рассмотрении дел по спорам,
связанным с участием граждан
в долевом строительстве многоквартирных домов
и иных объектов недвижимости**



Пункт 1

В случае если исковые требования о признании права собственности на объект долевого строительства или на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства и о компенсации морального вреда в силу Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» предъявлены до вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, основания для отказа в принятии искового заявления или прекращения производства по делу отсутствуют, спор должен быть разрешен в порядке гражданского судопроизводства судом общей юрисдикции.

Комментарий

1. В комментируемом пункте рассмотрение указанных в нем требований судом общей юрисдикции в условиях введения наблюдения в отношении застройщика увязывается с тем, предъявлены ли эти требования в суд общей юрисдикции до вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения или после этой даты, что по букве текста п. 1 относится и к требованию о компенсации морального вреда.

При прочтении комментируемого пункта необходимо учитывать следующее: в отличие от требований о признании права собственности на объект долевого строительства или на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства (возможность рассмотрения которых судом общей юрисдикции после вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика сохраняется только в том случае, когда такие требования были заявлены до вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, о чем

будет сказано далее), требования о возмещении морального вреда с датой введения наблюдения никак не связаны. Данные требования подлежат рассмотрению судом общей юрисдикции независимо от того, когда они предъявлены — до введения наблюдения или после этой даты.

Такой вывод следует из системного анализа норм Закона о банкротстве, которые посвящены процессуальным последствиям введения процедур банкротства. Это связано с требованиями о возмещении морального вреда и возможностью их удовлетворения в процедурах банкротства из имущества должника.

Согласно абз. 4 п. 1 ст. 63 Закона о банкротстве, с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения приостанавливается исполнение исполнительных документов по имущественным взысканиям, за указанными в этом абзаце исключениями. К числу таких исключений относятся исполнительные документы, выданные на основании вступивших в законную силу до даты введения наблюдения судебных актов о возмещении морального вреда. Основанием для приостановления исполнительных документов является определение арбитражного суда о введении наблюдения.

Аналогичные правовые последствия предусмотрены абз. 5 ст. 81 Закона о банкротстве при введении финансового оздоровления. С даты вынесения арбитражным судом определения о введении финансового оздоровления осуществление имущественных взысканий по исполнительным документам приостанавливается. Однако для взысканий по исполнительным документам, выданным на основании вступивших в законную силу до даты введения финансового оздоровления решений о возмещении морального вреда и некоторых других требований, было сделано исключение.

При введении внешнего управления в силу абз. 2 п. 2 ст. 95 Закона о банкротстве в течение срока действия моратория на удовлетворение требований кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей исполнение исполнительных документов, выданных на основании вступивших в законную силу до введения внешнего управления решений о возмещении морального вреда, также не приостанавливается.

Таким образом, введение процедур наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления в силу указанных норм не вле-

чет приостановления исполнения исполнительных документов о взыскании морального вреда, выданных на основании судебных актов об удовлетворении таких требований.

Далее в соответствии с п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращается исполнение по исполнительным документам (в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур, применяемых в деле о банкротстве, если иное не предусмотрено данным законом).

Все требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей и требований о признании права собственности, о взыскании морального вреда, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности, могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства. Таким образом, и в конкурсном производстве для требований о взыскании морального вреда сделано исключение.

Следовательно, введение любой процедуры банкротства не влечет необходимости заявлять требования о компенсации морального вреда в рамках дела о банкротстве. Такие требования и после введения соответствующих процедур подлежат рассмотрению в соответствии с установленной подведомственностью в исковом порядке вне рамок дела о банкротстве¹.

Стоит отметить, что Закон о банкротстве различает понятия кредиторов и конкурсных кредиторов, что также имеет значение для порядка рассмотрения требований о компенсации морального вреда.

Согласно абз. 4 ст. 2 Закона о банкротстве, денежное обязательство — это обязанность должника уплатить кредитору опреде-

¹ Как указано в постановлении Президиума ВАС РФ от 05.08.1997 № 1509/97, исходя из ст. 151 ГК РФ, моральный вред (физические и нравственные страдания) может быть причинен только гражданину, но не юридическому лицу. Вместе с тем, в силу п. 7 ст. 152 ГК РФ, правила о защите деловой репутации гражданина применяются к защите деловой репутации юридического лица. Как указано в постановлении Президиума ВАС РФ от 17.07.2012 № 17528/11, с учетом этого и на основании

ленную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному ГК РФ, бюджетным законодательством основанию. Кредиторами, в силу абз. 7 той же статьи, признаются лица, имеющие по отношению к должнику права требования по денежным и иным обязательствам, об уплате обязательных платежей, о выплате выходных пособий и об оплате труда лиц, работающих по трудовому договору. В то же время, согласно абз. 8 этой же статьи, конкурсные кредиторы — это кредиторы по денежным обязательствам.

Исключения составляют: уполномоченные органы; граждане, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, морального вреда, имеет обязательства по выплате компенсации сверх возмещения вреда, предусмотренной ГрК (т. е. вреда, причиненного в результате разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения). Это также вознаграждение авторам результатов интеллектуальной деятельности и учредителям (участникам) должника по обязательствам, вытекающим из такого участия.

Из указанного следует, что лицо, имеющее требование о компенсации морального вреда, является кредитором, но не относится к конкурсным кредиторам.

В судебной практике отмечается, что, поскольку сам по себе моральный вред не имеет имущественного эквивалента (т. е. обязанность его возмещения не имеет денежного характера до момента принятия соответствующего решения суда), взысканная судом де-

п. 2 ст. 1099 ГК РФ подлежит компенсации нематериальный (репутационный) вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права юридического лица.

Дела по требованиям о компенсации такого вреда подведомственны арбитражным судам. Однако в отличие от требований о компенсации морального вреда эти требования не пользуются преимуществом при их удовлетворении из конкурсной массы должника и при отсутствии в документе (п. 1 ст. 63 Закона о банкротстве) иных указаний. После введения наблюдения они могут быть заявлены только в рамках дела о банкротстве, поскольку являются денежными требованиями.

нежная компенсация морального вреда не является денежным обязательством в том смысле, который ему придается Законом о банкротстве. Данное исключение обусловлено следующим.

Несмотря на то, что компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме, требование о взыскании данной компенсации, исходя из смысла ст. 151 ГК РФ, является неимущественным требованием.

В результате причинения морального вреда нарушаются личные неимущественные права граждан (см., например, постановления: Третьего арбитражного апелляционного суда от 04.03.2013 по делу № А33-7636/2012; Восьмого арбитражного апелляционного суда от 04.07.2012 по делу № А46-14935/2011, от 17.02.2011 по делу № А46-9403/2010; Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2012 по делу № А06-3078/2012; Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2013 по делу № А48-2357/2012 (2), от 18.01.2012 по делу № А48-4536/2010 (15)).

В соответствии с законодательством о несостоятельности (банкротстве) требования граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение морального вреда, не относятся к требованиям конкурсных кредиторов. Вследствие специального правового режима удовлетворение таких требований производится в особом порядке вне конкурса требований коммерческих кредиторов.

Поэтому с введением процедур, предусмотренных Законом о банкротстве, исполнение этих требований не приостанавливается. Однако если данные требования не погашены к моменту открытия конкурсного производства, то они подлежат учету в составе первой очереди реестра требований кредиторов.

Наряду с этим, согласно п. 3 ст. 135 Закона о банкротстве, требования о компенсации морального вреда удовлетворяются в размере, установленном судебным актом. В рассматриваемом случае таким судебным актом является судебное постановление суда общей юрисдикции, которому подведомственно рассмотрение дел по указанным требованиям.

Таким образом, нормами Закона о банкротстве установлен исключительный порядок предъявления требования о компенсации морального вреда по сравнению с иными требованиями кредиторов: требования о компенсации причиненного морального вреда

могут быть предъявлены конкурсному управляющему только при наличии судебного акта, установившего их размер. Они подлежат удовлетворению в составе первой очереди реестра требований кредиторов.

Соответственно, отсутствие вступившего в законную силу судебного акта о взыскании компенсации морального вреда препятствует включению требования кредитора о такой компенсации в реестр требований кредиторов, что относится и к требованиям граждан — участников долевого строительства. В таком случае арбитражный суд отказывает кредитору в удовлетворении указанного требования.

Так, определением Арбитражного суда города Москвы от 03.07.2013 по делу № А40-121444/11 о банкротстве ЗАО «Барвиха-Вилладж» требования участников строительства (в том числе о возмещении морального вреда) рассматривались как в исковом порядке судом общей юрисдикции (чему посвящен приведенный к п. 1 Обзора пример), так и в рамках дела о банкротстве.

Арбитражный суд счел не подлежащими включению в реестр требований кредиторов ЗАО «Барвиха-Вилладж» первой очереди требования участников строительства о компенсации морального вреда, включая истцов в приведенном к п. 1 Обзора примере, поскольку заявителями не были представлены вступившие в законную силу решения суда о взыскании с должника заявленной суммы морального вреда¹.

Заметим попутно, что такие решения и не могли быть ими представлены. Как видно из приведенного примера к п. 1 Обзора, производство по делу, в котором истцы просили, помимо прочего, взыскать с застройщика компенсацию морального вреда, было прекращено Одинцовским городским судом в связи с введением арбитражным судом наблюдения в отношении застройщика, которое явилось одним из оснований последующей отмены судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ определения Одинцовского городского суда о прекращении производства по делу (об этом далее будет сказано особо).

¹ См.: <http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/23a31df3-d7ef-4dfe-9c52-e5b8877a8ebe/A40-121444-2011_20130703_Opredelenie.pdf>.

Здесь же следует отметить, что дела по искам граждан о компенсации морального вреда в силу положений п. 1 ч. 1 ст. 22 ГПК РФ подведомственны судам общей юрисдикции по субъектному признаку. Указанное не зависит от того, является ли правовым основанием для испрашиваемой истцом компенсации норма Закона о защите прав потребителей, положениями которого в п. 1 Обзора обосновывается подведомственность судам общей юрисдикции дел по требованиям о компенсации, или же право на указанную компенсацию мотивируется иными основаниями, указанными в законе¹.

Тем не менее, в случаях если суд общей юрисдикции отказал в принятии искового заявления, содержащего требование о возмещении морального вреда, мотивируя это тем, что при возбуждении конкурсного производства такие требования подлежат рассмотрению в рамках дела о банкротстве, то арбитражные суды принимают и рассматривают их по существу. Иное означало бы отказ в правосудии.

Например, в определении Арбитражного суда Челябинской области от 05.05.2011 по делу № А76-25600/2010² указано, что Закон о банкротстве устанавливает исключительный порядок предъявления требований о компенсации морального вреда по сравнению с иными требованиями кредиторов. Требования о компенсации причиненного морального вреда могут быть предъявлены конкурсному управляющему только при наличии судебного акта, установившего их размер.

Кредитор Когут С.М. обращалась в Советский районный суд г. Челябинска с иском о взыскании с должника компенсации морального вреда. Однако определением от 11.02.2011 ей было отказано в принятии искового заявления. При этом в данном определении было указано, что требование о взыскании морального вреда может быть предъявлено только в деле о банкротстве.

¹ Об основаниях возмещения морального вреда указано, в частности, в п. 4 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 № 10 «Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда».

² <http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/1ee4df61-98b9-4a31-8a4c-632b-3977598a/A76-25600-2010_20110505_Opreделение.pdf>.

В силу положений ст. 33 АПК РФ данный спор подлежит рассмотрению арбитражным судом вне зависимости от того, кто является участником правоотношений, из которых возникло требование, — юридические лица, индивидуальные предприниматели или граждане.

Как указал арбитражный суд, в сложившейся ситуации прекращение производства по требованию кредитора о взыскании морального вреда по существу будет означать отказ в правосудии, поскольку у кредитора отсутствует правовая возможность защитить свои интересы в ином судебном порядке.

Конституция РФ гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод (ст. 46, ч. 1) и устанавливает, что никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом (ст. 47).

Арбитражные суды входят в судебную систему Российской Федерации и осуществляют свою деятельность на основе конституционных принципов правосудия. Распределение компетенции между ними и судами общей юрисдикции не означает ограничения или нарушения конституционного права на судебную защиту.

Отказ в правосудии не допускается п. 1 ст. 6 Конвенции о защите прав человека и основных свобод. Право на судебную защиту нарушенных прав и законных интересов является одним из основополагающих прав человека и пользуется приоритетом по отношению к праву на рассмотрение дела компетентным судом.

При таких обстоятельствах арбитражный суд пришел к выводу о том, что он обязан рассмотреть предъявленное требование о компенсации морального вреда по существу. Аналогичного подхода следует придерживаться также в случае прекращения судом общей юрисдикции производства по делу о требовании компенсации морального вреда по основанию введения конкурсного производства в отношении застройщика.

Вместе с тем встречается и иной подход. Так, в постановлении Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2013 по делу № А48-2357/2012 (2) указано, что требование гражданина о защите гражданских прав путем компенсации морального вреда рассматривается судом общей юрисдикции. Из материалов дела видно, что Чурюлина О. А. обратилась в Железнодорожный

районный суд г. Орла о взыскании сумм, указанных в требовании, в том числе морального вреда в сумме 200 тыс. руб.

Определением суда от 15 октября 2012 г. производство по иску Чурюлиной О. А. было прекращено в связи с предъявлением аналогичных требований в деле о банкротстве. Как указал апелляционный суд, учитывая то обстоятельство, что фактически Чурюлиной О. А. не было отказано в удовлетворении требований и в праве на защиту в суде общей юрисдикции, арбитражный суд правомерно отказал в удовлетворении заявленных требований в деле о банкротстве должника.

Логика апелляционного суда довольно любопытна. Кредитор обратился с требованием о компенсации морального вреда в суд общей юрисдикции, который прекратил производство по делу на основании того, что истица заявила эти же требования в рамках дела о банкротстве ответчика. Арбитражный суд отказал во включении требований в реестр требований кредиторов ввиду отсутствия решения суда общей юрисдикции о присуждении указанной компенсации. Однако при этом он счел, что в праве на защиту в суде общей юрисдикции заявителю не было отказано, поскольку суд общей юрисдикции не отказывал в удовлетворении его требований, а лишь прекратил производство по ним.

Между тем, если бы суд общей юрисдикции отказал в удовлетворении требования о возмещении морального вреда, то это как раз и означало бы, что он рассмотрел это требование по существу и не нашел оснований для его удовлетворения. В таком случае право заявителя на судебную защиту нельзя считать нарушенным. Прекращение же производства по указанному судом основании свидетельствует о том, что суд общей юрисдикции не признал своей компетенции на рассмотрение указанного требования. При таких обстоятельствах заявителю некуда больше обращаться, кроме как в арбитражный суд, так как в силу ст. 221 ГПК РФ она не может повторно обратиться в суд общей юрисдикции.

2. В отличие от требований о компенсации морального вреда, которые предъявляются и рассматриваются в исковом порядке вне рамок дела о банкротстве, требования участников строительства о признании права собственности на объект долевого строительства или на долю в праве собственности на объект незавершенного стро-

ительства после введения наблюдения в отношении застройщика подлежат предъявлению и рассмотрению только в рамках дела о банкротстве застройщика.

Согласно п. 1 ст. 201.8 Закона о банкротстве, с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного настоящей статьёй порядка подлежат предъявлению и рассмотрению следующие требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам:

- 1) о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства;
- 2) об истребовании недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства, из чужого незаконного владения;
- 3) о сносе самовольной постройки;
- 4) о признании сделки в отношении недвижимого имущества недействительной или незаключенной, применении последствий недействительности сделки в отношении недвижимого имущества;
- 5) о передаче недвижимого имущества во исполнение обязательства передать его в собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление или пользование;
- 6) о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

Кто же понимается под «другими лицами» по смыслу данной нормы, относятся ли к ним участники строительства?

Такой вопрос возникает в связи с необходимостью уяснения соотношения между собой норм ст. 201.8 и норм § 7 гл. IX Закона о банкротстве, в которых указано на требования участников строительства о передаче им жилых помещений, о порядке рассмотрения таких требований, условиях, при которых такие требования могут быть погашены указанными в ст. 201.10 и 201.11 способами или преобразованы в денежные требования. В качестве иллюстрации к поставленному вопросу уместно привести такие примеры.

Как следует из постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 11.10.2013 по делу № А79-7895/2010 в рамках дела

о несостоятельности ООО «Агентство по недвижимости “Честр”», Смирнова Н.В. обратилась в Арбитражный суд Чувашской Республики с заявлением об исключении требования Келиной О.А. из реестра требований кредиторов о передаче жилых помещений. Учитывая наличие у Келиной О.А. зарегистрированного права собственности на долю в незавершенном строительстве объекте, ее требование не подлежало включению в реестр требований по передаче жилых помещений.

Поскольку ее право по договору участия в долевом строительстве, заключенному с должником, уже реализовано путем признания ее права собственности на долю в общедолевой собственности и на момент вынесения определения от 24 октября 2011 г. она каких-либо прав требований к должнику не имела, то отказ от права собственности на долю в праве ею не заявлялся.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд первой инстанции исходил из того, что заявление Смирновой Н.В. об исключении требования Келиной О.А. из реестра требований по передаче жилых помещений направлено на пересмотр вступившего в законную силу определения арбитражного суда от 24 октября 2011 г. и противоречит установленному порядку пересмотра судебных актов.

Оставляя определение суда первой инстанции без изменения, апелляционный суд указал, что Келина О.А. подпадает под определение «участник долевого строительства», поскольку между ней и застройщиком имеется заключенный договор, предусматривающий передачу дольщику квартиры, на основании которого и было заявлено требование Келиной О.А. к должнику о передаче жилого помещения.

С учетом совокупного толкования положений § 7 Закона о банкротстве, Келина О.А. в деле о банкротстве застройщика может являться только участником строительства (пп. 2 п. 1 ст. 201.1, ст. 201.2 Закона о банкротстве) и не относится к другим лицам, которые могут заявить требования в порядке ст. 201.8 Закона о банкротстве.

Иной подход означал бы возможность неравного положения участников строительства при равнозначных обстоятельствах долевого участия в строительстве жилого дома, в том числе кредиторов, включенных в реестр в порядке ст. 201.4 Закона о банкротстве,

по сравнению с кредиторами, чьи требования были бы удовлетворены на основании таких же договоров долевого участия в строительстве в порядке пп. 1 п. 1 ст. 201.8 Закона о банкротстве.

Другой пример.

Как указано в постановлении Восьмого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2012 по делу № А70-1482/2009, учитывая отношения, сложившиеся с должником как застройщиком, заявители являются участниками строительства. В этой связи предъявление к ним требований, в частности о признании права отсутствующим в порядке ст. 201.8 Закона о банкротстве, невозможно.

Поэтому встречное заявление конкурсного управляющего должника не может быть расценено как самостоятельное требование, подлежащее рассмотрению с соблюдением требований ст. 201.8 Закона о банкротстве. Оно, по сути, является возражением конкурсного управляющего с целью устранения правовой неопределенности относительно принадлежности спорного объекта, учитывая реализацию участниками строительства своих прав по предъявлению требований о передаче жилых помещений в рамках дела о банкротстве застройщика ЗАО СК «Промжелдортранс-Тюмень».

На основании ст. 201.8 Закона о банкротстве застройщик, в том числе представляемый конкурсным управляющим, может обратиться с соответствующим требованием в рамках дела о банкротстве к другим лицам, к числу которых не относятся участники строительства.

К данному постановлению мы еще вернемся (см. п. 3 комментария к п. 1 Обзора). Стоит также обратить внимание на вывод суда о том, что участники строительства не относятся к другим лицам, к которым застройщик может предъявлять требования, указанные в ст. 201.8. Сами они не могут предъявлять такие требования к застройщику в рамках дела о его банкротстве, за исключением случая, специально предусмотренного п. 8 ст. 201.8 (о нем речь пойдет далее).

Согласно пп. 2 п. 1 ст. 201.1 того же Закона, требование о передаче жилого помещения — это требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора (далее — *договор, предусматривающий передачу жилого помещения*) в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном

тирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию.

В соответствии с п. 1 ст. 201.4 Закона о банкротстве с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, требования о передаче жилых помещений и (или) денежные требования участников строительства, за исключением требований в отношении текущих платежей, могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику.

В силу ст. 201.6 Закона о банкротстве требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном ст. 71 и 100 данного Закона. Этот порядок заключается в следующем.

Для целей участия в первом собрании кредиторов кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в течение 30 календарных дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения. Указанные требования направляются в арбитражный суд, должнику и временному управляющему с приложением судебного акта или иных документов, подтверждающих обоснованность таких требований. Они включаются в реестр требований кредиторов на основании определения арбитражного суда о включении указанных требований в реестр требований кредиторов.

При наличии возражений относительно требований кредиторов арбитражный суд проверяет обоснованность требований и наличие оснований для включения указанных требований в реестр требований кредиторов.

Требования кредиторов, по которым поступили возражения, рассматриваются в заседании арбитражного суда. По результатам рассмотрения выносится определение о включении или об отказе о включении указанных требований в реестр требований кредиторов. В определении арбитражного суда о включении требований в реестр требований кредиторов указываются размер и очередность удовлетворения таких требований.

Требования кредиторов, по которым не поступили возражения, также рассматриваются арбитражным судом для проверки их обоснованности и наличия оснований для включения в реестр требований кредиторов. По результатам такого рассмотрения арбитражный суд выносит определение о включении или об отказе о включении требований в реестр требований кредиторов.

Указанные требования могут быть рассмотрены без привлечения лиц, участвующих в деле. Требования кредиторов, предъявленные по истечении срока для предъявления требований, подлежат рассмотрению арбитражным судом после введения процедуры, следующей за процедурой наблюдения.

Согласно положениям ст. 201.6 Закона о банкротстве, арбитражному суду 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. Определение о включении требования о передаче жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений или определение об отказе во включении указанного требования в такой реестр может быть обжаловано.

Таким образом, признание арбитражным судом обоснованным требования участника строительства о передаче ему жилого помещения в рамках дела о банкротстве застройщика не означает удовлетворения этого заявления. Жилое помещение, на которое претендует участник, не присуждается ему решением о признании требования обоснованным, а влечет за собой лишь учет данного требования в соответствующем реестре. Это дает участнику строительства права, которыми пользуются лица, участвующие в деле о банкротстве.

Так, согласно ч. 5 ст. 201.6 Закона о банкротстве, 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, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также размера убытков в виде реального ущерба, определенного в виде разницы между стоимостью жилого помещения (на дату расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения), которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных до расторжения этого договора, и (или) стоимостью переданного застройщику имущества (определенной договором, предусматривающим передачу жилого помещения).

Иными словами, признание требования участника строительства о передаче жилого помещения обоснованным означает лишь постановку его в очередь кредиторов, претендующих на передачу им жилых помещений, не более того.

Как отмечается в судебной практике, реестр требований о передаче жилых помещений — это очередь, в порядке которой удовлетворяются требования участников строительства за счет конкурсной массы, т. е. объекта строительства, зарегистрированного на праве собственности за должником-застройщиком (см., например: постановление ФАС Поволжского округа от 20.11.2012 по делу № А65-20045/2009).

Что же касается погашения требований участников строительства путем передачи им жилых помещений, то это другая история. Требования участников строительства о передаче жилого помещения могут быть погашены путем передачи им жилых помещений (ст. 201.11 Закона о банкротстве) при одновременном соблюдении совокупности условий, названных в п. 3 этой статьи.

Первым условием является наличие разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено, так как передать жилое помещение в недостроенном доме невозможно.

Второе условие возникает, когда застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений.

Третье условие охватывает стоимость передаваемых жилых помещений. Она не должна превышать более чем на 5 % совокупный

размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и в реестр требований о передаче жилых помещений. Исключение из этого правила допускается в двух случаях:

— если $\frac{3}{4}$ голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц — участников строительства, принято решение о согласии на передачу участникам строительства жилых помещений; или

— в случае если стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок превышает более чем на 5% совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и в реестр требований о передаче жилых помещений; при этом на депозитный счет арбитражного суда участниками строительства внесены денежные средства в размере такого превышения за вычетом 5%.

Четвертое условие заключается в том, что имущество, которое остается у должника после передачи участникам строительства жилых помещений, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди. Другой вариант — на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в размере превышения совокупного размера текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью остающегося имущества застройщика.

Пятое условие складывается тогда, когда в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, земельный участок, передаваемые жилые помещения, либо указанные кредиторы согласились на передачу участникам строительства жилых помещений, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов.

Наконец, *шестое условие* заключается в том, что всем участникам строительства передаются жилые помещения в соответствии с договорами, предусматривающими передачу жилых помещений. Передаваемых жилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр

требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений.

Отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений в многоквартирном доме, за исключением тех случаев, когда в результате отказа отдельных участников строительства от получения жилых помещений в объекте строительства их будет достаточно для удовлетворения требований оставшихся участников строительства.

При этом требования отказавшихся от получения жилых помещений граждан — участников строительства или юридических лиц — участников строительства преобразовываются в денежные требования и подлежат погашению в составе требований кредиторов соответственно третьей и четвертой очереди.

Понятно, что для реализации передачи жилых помещений участникам строительства придется вносить дополнительные денежные средства, чтобы удовлетворить требования соответствующих кредиторов застройщика. Без этого определение о передаче участникам строительства жилых помещений не может быть принято.

Другой способ погашения требований участников строительства, позволяющий удовлетворить их интерес получения в собственность жилого помещения, как это предусмотрено договором, определен ст. 201.10 Закона о банкротстве — это передача прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Реализация данного способа также сопряжена с аналогичными условиями, указанными в п. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве, всего таких условий семь. Согласно данной норме, передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий.

1) Стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на 5% совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, либо $\frac{3}{4}$ голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц — участников строительства.

Принято решение о согласии на передачу объекта незавершенного строительства либо (в случае, когда стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок превышает более чем на 5 % совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений) участниками строительства и (или) третьими лицами на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в размере такого превышения за вычетом 5 %.

2) Имущество, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди или если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди.

Участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства внесли на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, но не более 10 % стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

3) В реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов.

4) После завершения конкретного объекта незавершенного строительства в нем достаточно жилых помещений для удовлетворения требований всех участников в отношении конкретного объекта, включенных в реестр требований кредиторов и реестр

требований о передаче жилых помещений, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, а также при отсутствии требований нескольких участников строительства на передачу одних и тех же жилых помещений в многоквартирном доме.

Исключение из этого правила допускается в случае, когда в результате отказа отдельных участников строительства от получения жилых помещений в указанном объекте строительства их будет достаточно для удовлетворения требований оставшихся участников строительства.

5) Объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности.

6) Земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве.

7) Участниками строительства принято решение о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который в силу п. 8 ст. 201.10 Закона о банкротстве должен соответствовать следующим требованиям:

— основными целями деятельности кооператива являются завершение строительства многоквартирного дома и предоставление после завершения его строительства членам указанного кооператива жилых помещений, в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений;

— членами кооператива являются все участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений (за исключением участников строительства, отказавшихся от передачи объекта незавершенного строительства);

— в качестве паевых взносов члены кооператива вносят при его создании переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленный уставом такого кооператива срок денежные средства для завершения строительства.

Таким образом, и этот способ погашения требований участников о передаче жилых помещений сопряжен с необходимостью внесения участниками строительства дополнительных денежных средств.