

Право на машино-место при банкротстве застройщика

Выбор компании застройщика – трепетное и волнительное занятие, которое можно сравнить лишь с выбором будущей невесты. В случае отсутствия оценки на современном экономическом рынке и ненадлежащей политики контролирующего лица, инвестирование может не оправдать ожидание. Одним из негативных последствий, применительно уже только к застройщику, является введение в отношении него процедуры банкротства, так как неизвестно будут ли покупателю помещений возвращены денежные средства, которые были уплачены им, в каком объеме, или о них стоит забыть вовсе.

В целях осуществления государственной политики по поддержке защиты прав и интересов дольщиков законодатель разработал специальные условия банкротства застройщиков. Ввиду долгосрочности процесса банкротства, был сделан шаг к ускорению процесса возвращения денежных средств или квартир дольщикам, а именно, с 1 января 2018 года в отношении застройщиков не применяются процедуры финансовое оздоровление и наблюдение¹. В случае признания требований заявителя обоснованными, Арбитражный суд сразу же вводит процедуру конкурсного производства и утверждает конкурсного управляющего, а при наличии обстоятельств, свидетельствующих о способности удовлетворить требования кредиторов, и соответствующего заявления арбитражного управляющего – вводит процедуру внешнего управления.

Безусловно, данный шаг законодателя является соответствующим развитию государственной политики по защите граждан от нестабильности экономики. Однако внесение изменений в одни нормативно-правовые акты не всегда сопровождается быстрым внесением поправок в другие.

С 1 января 2017 года законодательно машино-место признано самостоятельным объектом недвижимости, которое имеет специальные границы в проектной документации здания или сооружения, и которое подлежит кадастровому учету и государственной регистрации². Однако и прежде существовала практика, когда право на машино-место регистрировалось в Росреестре как доля в праве собственности. Законодатель принял к сведению эту практику, поэтому сегодняшний порядок регистрации машино-места предполагает регистрацию отдельного нежилого помещения.

Предполагается, что с установлением за машино-местом статуса самостоятельного объекта, все неблагоприятные варианты исхода событий были учтены законодателем, но почти 2 года, до 25 декабря 2018 года, при введении процедуры банкротства застройщика исключалась передача самостоятельного объекта недвижимости – машино-места покупателю.

В соответствии с абз. 7 п.1 ст. 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства все требования кредиторов должны разрешаться в деле о банкротстве. Целью введения данной нормы является

¹ «О несостоятельности (банкротстве)» [Электронный ресурс] : федер. закон от 26 октяб. 2002 № 127-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002, № 43. Ст. 4190 (в ред. от 07.03.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 № 51-ФЗ // Рос. Газета. 1994. № 238-239 (в ред. от 29.07.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» и «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2015, № 29(часть I). Ст. 4344 (в ред. от 03.08.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

недопущение множественности судебных актов, определяющих судьбу единой конкурсной массы банкрота, а также сокращение времени на процедуру банкротства.

Низкая юридическая грамотность населения приводила к тому, что граждане во время процедуры банкротства застройщика обращались в суды общей юрисдикции за защитой своих прав. Предъявление искового заявления о признании права собственности на нежилое помещение и передаче его дольщику в конкурсном производстве приводило к прекращению производства в соответствии со статьей 220 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации, ввиду наличия процедуры банкротства ответчика в Арбитражном суде (Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 18.01.2018 № 33-543/2018 по делу № 2-8820/2017, Апелляционное определение Московского городского суда от 02.04.2012 по делу № 11-2094 и др.). Суды единогласно трактовали невозможность рассмотрения такого требования в суде – рассмотрение приведет к нарушению прав должника и его кредиторов.

Логика же арбитражных судов сводилась к следующему: передача объекта недвижимости покупателю была возможна, только если он имеет право собственности на жилое помещение. Она была обусловлена социальной направленностью политики Российской Федерации, как государства, призванного в первую очередь обеспечить создание условий, обеспечивающих достойную жизнь человека, в соответствии со ст. 7 Конституции РФ, так и конституционным правом человека на жилище, в соответствии ст. 40 Конституции РФ.

Создание реестра требований нежилых помещений не предусматривалось законом согласно правилам статьи 201.1 Закона о банкротстве. С момента открытия конкурсного производства происходила трансформация неденежного требования о передаче нежилого имущества в денежное требование по возврату должником суммы денежных средств, полученных по договору. Обратный подход привел бы к тому, что требования покупателя нежилого помещения, носящие реестровый характер, будут удовлетворены во внеочередном порядке, преимущественно перед требованиями иных конкурсных кредиторов, что противоречит законодательству о банкротстве. Истец, имеющий к должнику требование о признании права собственности на нежилое помещение, не является участником строительства, обладающим приоритетом перед другими кредиторами, что согласуется с позицией Верховного Суда РФ, выраженной в Определении от 09.01.2018 г. № 305-ЭС17-2507. В силу пп.2 п.1 ст.201 Закона об банкротстве таким участником может признаваться только физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

С 25 декабря 2018 года кардинально меняется мнение законодателя. Если раньше передача машино-места нарушала принцип равенства кредиторов-дольщиков, то теперь такое нарушение отсутствует, покупатель может получить машино-место в процедуре банкротства.

Изменение своей правовой позиции законодатель никак не объяснил, однако, можно додумать о восторжествовании принципа справедливости и принятии позиции покупателей нежилых помещений, которые обращались с многочисленными обращениями в государственные органы, в том числе дольщиков Urban Group.

Автор: Жанна Жигалова – младший юрист
GRATA International St. Petersburg