

Обобщение практики рассмотрения арбитражным судом Амурской области заявлений о включении в реестр требований кредиторов лиц, заключивших договоры долевого участия в строительстве с должником

В соответствии с планом работы Арбитражного суда Амурской области на второе полугодие 2007 года было проведено обобщение судебно-арбитражной практики по рассмотрению заявлений о включении в реестр требований кредиторов – участников долевого строительства.

В ходе проделанной работы установлено, что дела о банкротстве организаций, осуществляющих функции застройщика и инвестора, которые привлекали денежные средства граждан при строительстве многоквартирных домов и других объектов недвижимости, составляют крайне малую долю от количества рассматриваемых дел о несостоятельности (банкротстве).

Так, в Арбитражном суде Амурской области за весь период работы имело место только два дела о несостоятельности (банкротстве) организаций, привлекавших денежные средства для долевого строительства, оба которых в настоящее время находятся в производстве суда. За период рассмотрения одного из них судом было рассмотрено 34 заявления о включении требований в реестр кредиторов.

I. По вопросу о правовой квалификации отношений между дольщиком и застройщиком по договору, заключенному до вступления в силу ФЗ «Об участии в долевом строительстве и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», имеет место различные подходы.

Так, в большинстве случаев суд оценил указанные отношения как отношения по договору простого товарищества (дело № А04-5933/05-10/37 «Б»).

Иллюстрацией первого подхода является следующий пример.

Гражданин Ш. обратился в арбитражный суд Амурской области с заявлением о включении в реестр требований кредиторов ООО «СК» задолженности, возникшей по договору на долевое строительство квартиры в многоквартирном жилом доме.

Исходя из существа обязательства и условий договора, суд квалифицировал правоотношения сторон по указанному договору как возникшие из договора простого товарищества (совместной деятельности), регулируемого нормами главы 55 ГК РФ.

Как указал суд, в силу ст. 1041 ГК РФ по договору о совместной деятельности его участники объединяют вклады и совместно действуют для достижения общей цели, в данном случае – строительство жилого дома (квартиры).

Согласно п. 1 ст. 1042 ГК РФ вкладом товарища признается все то, что он вносит в общее дело, в том числе деньги, иное имущество, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также деловая репутация и деловые связи.

Целью вышеназванного договора является строительство, сдача в эксплуатацию квартиры, и дальнейшая ее передача в собственность дольщика, что соответствует п. 1 ст. 1041 ГК РФ, согласно которому – по договору простого товарищества двое или несколько лиц обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

При этом суд отклонил довод временного управляющего о том, что договор не является договором простого товарищества, и указал, что законом допускается вносить в качестве вклада в общее дело любое имущество.

В другом же случае имело место иное трактование условий договора.

В аналогичной ситуации в суд обратился М. с заявлением о включении в реестр требований кредиторов его требований к должнику, обосновав их наличием задолженности по договорам, заключенным между должником и заявителем на долевое участие в строительстве квартиры в многоквартирном жилом доме, в связи с неисполнением должником обязательств по договорам по передаче в собственность квартир.

Рассмотрев заявление, суд первой инстанции своим определением признал требования М. обоснованными и включил их в реестр требований кредиторов должника, квалифицировав сложившиеся между сторонами правоотношения как отношения по договору простого товарищества.

Постановлением апелляционной инстанции определение было изменено. Из его мотивировочной части были исключены выводы суда об оценке заключенных сторонами договоров как договоров простого товарищества. По мнению суда апелляционной инстанции, указанные договоры подлежат регулированию нормами ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Суд кассационной инстанции отменил оба судебных акта и передал дело на новое рассмотрение, указав при этом на ошибочность выводов как суда первой инстанции, так и суда апелляционной инстанции. В частности, суд кассационной инстанции отметил, что, признавая указанные договоры договорами простого товарищества, суд не установил наличия необходимых признаков, позволяющих отнести указанные договоры к договорам простого товарищества, а именно: общую цель товарищей, личное участие (личные действия) каждого из товарищей по достижению общей цели, общую долевую собственность това-

рищей, ведение общих дел, общие расходы и убытки, распределение прибыли. Вместе с тем, выводы суда апелляционной инстанции о том, что указанные договоры подлежат регулированию нормами Закона об участии в долевом строительстве, также были признаны необоснованными, поскольку суд не установил возможность его применения к правоотношениям сторон, исходя из требований ст. 27 данного Закона о порядке его вступления в силу и даты заключения договоров.

При новом рассмотрении дела суд квалифицировал правоотношения сторон как возникшие из договора строительного подряда. Кроме того, поскольку заявителем вложение средств в строительство многоквартирного жилого дома было осуществлено с целью приобретения квартиры для личных нужд, к договору также были применены правила, установленные для договоров бытового подряда. В связи с этим требования заявителя по одному из договоров были признаны обоснованными и включены в реестр требований кредиторов.

Примечание: общероссийская практика в отношении квалификации рассматриваемой категории договоров не является сложившейся и однообразной, о чем свидетельствуют следующие примеры:

1. Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в постановлении по делу № А56-30662/04 высказал совершенно противоположную точку зрения на обозначенный вопрос: «Выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что договор по своей правовой природе является договором простого товарищества, нельзя признать обоснованными, поскольку судами не дана оценка тому обстоятельству, что в результате деятельности по строительству упомянутого дома каждый из товарищей приобретает право на отдельные вторичные объекты недвижимости. Судами не установлено, возникла ли в процессе реализации условий договора или впоследствии общая долевая собственность у сторон по договору, то есть возникло ли в процессе их деятельности общее имущество товарищей, велся ли бухгалтерский учет общего имущества товарищей одной из сторон договора, осуществлялось ли ведение общих дел товарищей, выдавались ли доверенности на ведение общих дел кому-либо из сторон, имело ли место получение общей прибыли сторонами по договору и осуществлялось ли распределение этой прибыли, полученной в результате совместной деятельности».

2. Практика некоторых Арбитражных судов содержит несколько отличающуюся квалификацию отношений по договору долевого строительства, так например Федеральный Арбитражный Суд Волго-Вятского округа в своем постановлении от 10 марта 2006 года по делу № А29-502/2005 указал, что «...суд апелляционной инстанции, всесторонне, полно и объективно исследовав представленные в материалы дела документы, установил, что заключенные Обществом с физическими и юридическими лицами договоры об участии в долевом строительстве жилья по своей сути являются договорами финансирования, то есть инвестиционными».

3. В постановлении апелляционной инстанции Арбитражного суда Костромской области (оставленным без изменения кассационной инстанцией) по делу № А31-8126/20 со-держатся выводы о квалификации договора на долевое строительство как договора смешанного типа, содержащего элементы простого товарищества и правоотношений, регули-руемых Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федера-

ции».

II. Пунктом 2 ст.1050 ГК РФ определено, что при прекращении договора простого товарищества вещи, переданные в общее владение и (или) пользование товарищей, возвращаются предоставившим их товарищам без вознаграждения, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Таким образом, при прекращении договора, Застройщик обязан вернуть Дольщику денежные средства, переданные последним в счет оплаты за строительство квартир.

ООО «Л.» обратилось в Арбитражный суд Амурской области с заявлением о включении в реестр требований кредиторов ООО «СК» требований в сумме, переданной в счет оплаты квартиры.

Установив факт заключения между должником и кредитором договора на долевое строительство квартиры, и неисполнение застройщиком в установленный срок обязательств по передаче последней, суд в соответствии с п. 1 ст. 1050 ГК констатировал истечение срока действия (прекращение) договора простого товарищества (совместной деятельности).

Руководствуясь пунктом 2 статьи 1050 ГК РФ, согласно которой при прекращении договора простого товарищества вещи, переданные в общее владение и (или) пользование товарищей, возвращаются предоставившим их товарищам без вознаграждения, если иное не предусмотрено соглашением сторон, признал требование кредитора обоснованным и определил включить требования ООО «Л.» в реестр требований кредиторов ООО «СК».

При этом суд исходил из того, что при прекращении действия договора Застройщик обязан вернуть Дольщику денежные средства, переданные последним в счет оплаты за строительство квартир.

III. Помимо суммы основного долга подлежит включению в реестр требований кредиторов требования о взыскании неустойки по договору долевого участия в строительстве.

М. обратился в Арбитражный суд Амурской области с заявлением о включении его в реестр требований кредиторов ООО «СК» с суммой задолженности по договору долевого участия в строительстве, неустойки по указанному договору на основании п. 5 ст. 28 ФЗ «О защите прав потребителей»

Суд первой инстанции включил сумму основного долга по договору в реестр требований кредиторов ООО «СК», в остальной части в удовлетворении отказал.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил в части указав, в частности, что М., инвестирующий денежные средства на приобретение жилого помещения (квартиры), является потребителем оказываемых ООО «СК» услуг, так как фактически приобретает квартиры для личных нужд. Поэтому на данные правоотношения распространяется Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей".

Согласно части 5 ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей» в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена – общей цены заказа, в размере, не превышающем цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

Суд апелляционной инстанции посчитал обоснованным требование о взыскании неустойки в размере, соответствующем стоимости выполнения работ.

IV. Является обоснованным и подлежит включению в реестр требований кредиторов требование о взыскании суммы основного долга с учетом удорожания цен на жилье.

М. обратился в Арбитражный суд Амурской области с заявлением о включении его в реестр требований кредиторов ООО «СК» с суммой задолженности по договору долевого участия в строительстве с учетом индексации.

Суд первой инстанции, рассмотрев заявление, удовлетворил его частично, отказав во включении суммы основного долга с учетом удорожания стоимости жилья.

Суд апелляционной инстанции посчитал, что при надлежащем исполнении обязательств по договору на долевое участие в строительстве со стороны ООО «СК» М. получил бы исполнение по ценам, сложившимся на момент исполнения данных обязательств.

Поскольку ООО «СК» обязательства по договору до принятия арбитражным судом решения о признании общества несостоятельным (банкротом) в отношении М. не были исполнены, при этом в соответствии с требованиями ст. 126 Закона о банкротстве в случае после признания должника банкротом срок исполнения возникших до открытия конкурсного производства денежных обязательств и уплаты обязательных платежей должника счи-

тается наступившим, суд апелляционной инстанции посчитал обоснованными требования М. в части взыскания удорожания стоимости жилья по договору долевого участия в строительстве. При этом стоимость 1 кв.м. жилья была определена в соответствии с данными органа госстатистики.

V. Требования заявителя в части включения в реестр требований кредиторов процентов за пользование чужими денежными средствами являются не обоснованными и не подлежат включению в реестр требований кредиторов должника, т.к. договор долевого участия в строительстве не устанавливает денежное обязательство должника перед заявителем.

Гражданин А. обратился в арбитражный суд Амурской области с заявлением о включении в реестр требований кредиторов ООО «СК» задолженности, возникшей по договору на долевое строительство квартиры в многоквартирном жилом доме, помимо основного долга заявитель просил включить в реестр требований кредиторов требование о взыскании процентов по ст. 395 ГК РФ

Суд отказал во включении в реестр требований кредиторов процентов за пользование чужими денежными средствами со ссылкой пункт 1 постановления Пленума ВС РФ № 13, ВАС РФ № 14 от 08.10.1998г. «О практики применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами», согласно которому положения статьи 395 ГК РФ не применяются к отношениям сторон, если они не связаны с использованием денег в качестве средства платежа, средства погашения денежного долга.

Судом установлено, что между должником и заявителем заключен договор долевого участия в строительстве квартиры, который не устанавливает денежное обязательство должника перед заявителем, т.е. денежные обязательства у должника перед заявителем отсутствуют.

VI. Договор уступки права требования на квартиру, являющуюся предметом договора долевого участия в строительстве, является ничтожным, если на совершение такой уступки не получено согласие лица, обладающего правом залога права требования на данную квартиру. Следовательно не подлежат удовлетворения требования о включению в реестр требований кредиторов требования лица, заключившего с дольщиком такой договор уступки права требования.

В Арбитражный суд Амурской области с заявлениями о включении в реестр требований кредиторов ООО «СК» обратился М.

Свои требования заявитель обосновывал тем, что обязательства по договору со стороны ООО «СК» по передаче им в собственность жилых помещений (квартир) не исполнены.

Определением суда (оставленным без изменения апелляционной инстанцией) во включении требований М. в реестр требований кредиторов ООО «СК» было отказано по следующим основаниям.

По договору № 78 ООО «СК» заключенному с гражданином К. 10.02.2004 года, участники обязались сотрудничать в области строительства квартиры в многоквартирном жилом доме путем исполнения обязательств, предусмотренных договором.

05.04.2004 года гражданин К. заключил кредитный договор ОАО «Банк». Для обеспечения кредитных обязательств заемщика перед банком К. с банком 05.04.04 г. был заключен договор залога прав требования. Пунктом 1.1. договора залога определен его предмет – права требования 4-х комнатной квартиры площадью 141,2 кв. метров в строящемся жилом доме в 13 квартале г. Благовещенска. Согласно п. 3.5. названного договора залогодатель (К.) не вправе полностью или в части, отчуждать предмет залога, обременять его какими-либо обязательствами либо иным образом распоряжаться предметом залога без письменного согласия залогодержателя.

Судом было установлено, что кредитные обязательства К. перед банком были полностью исполнены только по состоянию на 31.08.2004 года.

В соответствии с договором уступки прав требования от 13.07.2004 г. первоначальный кредитор – К. уступил М. права требования по договору на долевое участие в строительстве

В связи с указанными обстоятельствами суд посчитал, что договор уступки прав требования от 13.07.2004 г. был заключен между К. и М. в нарушение требований п. 2 ст. 346 ГК РФ и п. 3.4. договора залога прав требования от 05.04.04 г., поэтому на основании ст. 168 ГК РФ является ничтожным и в силу положений ст. 167 ГК РФ не влекущим юридических последствий.

На основании изложенного суд в удовлетворении заявления М. о включении в реестр требований кредиторов ООО «СК» отказал.

Выводы

Анализ сложившейся в Арбитражном суде Амурской области и в целом по России практики свидетельствует о том, что она носит противоречивый и неединообразный харак-

тер. Это проявляется в существовании различных подходов относительно определения правовой сущности договоров долевого участия в строительстве, относительно разграничения реестровых и текущих требований дольщиков, определения круга таких требований в рамках дела о банкротстве. Говорить о каких-либо устоявшихся тенденциях ещё рано, т.к. количество дел о банкротстве организаций-застройщиков не только в Амурской области, но и в рамках всей России, невелико.

Позиция ВАС РФ до сих пор не определена по таким вопросам как: правовая природа требования дольщика к застройщику, разграничение текущих и конкурсных (реестровых) требований дольщиков, проблема конфликта интересов дольщиков (тех, которые преобразуют свои требования в денежные из неденежных и тех, кто обращается в суд за признанием права собственности на объект строительства,) и т.п.

Также следует отметить, что обозначившиеся расхождения вызваны несовершенством законодательства и могут быть устранены путем правотворчества либо выработкой разъяснений и рекомендаций Высшим Арбитражным Судом РФ.

Судья
Старший специалист 3 разряда
сектора учета законодательства,
анализа и обобщения
судебно-арбитражной практики

ГОЛУБЕВА С.В.
ВАРЛАМОВ Е.А.