

Конкурсный управляющий  
Обществом с ограниченной ответственностью  
«СТРОЙПЛЮС»  
Новиков Павел Васильевич

*Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-195154/17-187-261 «Б»  
Адрес для направления корреспонденции: г. Москва, 121099, а/я 1, Телефон: 8(916)1838771*

**Исх. №01 от 28.01.2021 г.**

**Информационное письмо  
о нормативно-правовом обосновании возможности взыскания оплаты  
за дополнительные метры жилых помещений в ЖК «Спортивный квартал»**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.03.2019г. по делу №А40-195154/2017 ООО «СТРОЙПЛЮС» (ИНН 5003051676, ОГРН 1045000919732, юридический адрес: 142762, г Москва, поселение Филимонковское, д Марьино, ул. Филимонковская, ОАО "Марьинская Птицефабрика") признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура конкурсного производства сроком на один год с применением положений параграфа с Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закона о банкротстве). Конкурсным управляющим утверждён Новиков Павел Васильевич (член Ассоциации МСОПАУ (ИНН 7701321710, ОГРН 1027701024878, адрес: 125362, г. Москва, ул. Вишневая, д. 5).

**1. Необходимость оплаты дополнительных метров участниками долевого строительства ООО «Стройплюс» предусмотрена условиями договоров участия в долевом строительстве.**

В соответствии с п. 3.3.2 Типового договора участия в долевом строительстве, заключенных между застройщиком ООО «Стройплюс» и участниками долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать объект долевого строительства участник долевого строительства обязуется произвести взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ в соответствии с п. 4.4. Договора.

Согласно п. 4.2., 4.4. Договора Участник долевого строительства обязуется внести «Долю участия». Окончательная сумма «Доли участия» Участника долевого строительства уточняется по результатам завершения строительства Дома в соответствии с общей площадью квартиры (с учетом площадей помещений вспомогательного назначения, лоджий/балконов/террас), по данным обмеров БТИ. При расхождении площади Квартиры (с учетом площадей помещений вспомогательного назначения, лоджий/балконов/террас), указанной в техническом (кадастровом) паспорте БТИ с площадью квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора (6 столбец таблицы характеристик Объекта, указанных в п. 1.1. настоящего Договора). Стороны производят дополнительные расчеты.

Пунктом 4.4.1. Договора предусмотрено, что в случае увеличения площади Квартиры (с учетом площадей помещений вспомогательного назначения, лоджий/балконов/террас) по результатам обмеров БТИ. Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента его письменного уведомления обязан внести дополнительную «Долю участия» путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Согласно п. 1.1. Договора проектная площадь лоджий учтена в Договоре с понижающим коэффициентом 0,5, балконов и террас – с понижающим коэффициентом 0,3.

Согласно статьям 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Не допускается односторонний отказ от исполнения обязательства. Требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения предполагает его полную оплату в соответствии с условиями договора.

В силу части 1 статьи 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Согласно части 2 статьи 422 ГК РФ, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым были приняты изменения в части пятипроцентного увеличения площади, принят и вступил в силу 1 января 2017 года (ст. 7 указанного закона). Указания на распространения его положений на ранее возникшие гражданские отношения в спорной части отсутствуют, тогда как все участники строительства ЖК "Спортивный квартал" заключили договоры долевого участия ранее 01.01.2017 г.

Значительная часть участников строительства оплатила свою задолженность в добровольном порядке согласно уведомлению конкурсного управляющего о доплате. В отношении отказавшихся от оплаты участников конкурсный управляющий проводит работу по взысканию в судебном порядке. Уже есть положительные решения в пользу конкурсного управляющего. Равно как есть и **аналогичная судебная практика по другим жилым комплексам:**

Апелляционное определение Московского городского суда от 24.07.2019 по делу N 33-34421/2019: «разрешая спор, суд первой инстанции, оценив представленные по делу доказательства в их совокупности в соответствии со ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и с учетом требований закона, правомерно пришел к выводу о наличии правовых основания для удовлетворении исковых требований истца и взыскании с П. задолженности по договору N СФ-233 участия в долевом строительстве от 10 января 2014 года в размере 420 150 руб., поскольку ответчик ненадлежащим образом исполняет обязательства по договору, а именно им не произведена доплата за разницу между проектной и фактической площадью квартиры.»

Апелляционное определение Московского городского суда от 04.06.2019 по делу N 33-24490/2019: «Суд принял во внимание, что жилой дом, в котором располагается переданная ответчику по договору долевого участия в строительстве квартира, в настоящее время введен в эксплуатацию. При этом фактическая площадь приобретенной ответчиком квартиры увеличилась на 2,35 кв. м, что подтверждается исследованными в судебном заседании доказательствами, не доверяя которым у суда оснований не имелось. При таких обстоятельствах, учитывая положения п. 5.1.3. договора, суд пришел к обоснованному выводу о взыскании с ответчика в пользу истца денежных средств в размере 144 777,86 руб. в счет доплаты за увеличение площади объекта долевого строительства.»

2. Согласно действующему правовому регулированию произвести зачет задолженности застройщика по неустойкам к задолженности участников строительства по основному долгу невозможно ввиду открытия в отношении застройщика процедуры конкурсного производства, а именно:

2.1. В договоре отсутствует условие о возможности проведения оплаты по договору путем зачета к штрафным санкциям. Сальдирование в этом случае не является порядком расчетов (Определение ВС РФ от 02.09.2019 № 304-ЭС19-11744, от 29.08.2019 № 305-ЭС19-10075).

2.2. Допущение сальдирования неустойки к основному долгу разной очередности абсолютно игнорирует предписания пункта 3 статьи 137 Закона о банкротстве, согласно которому требования кредиторов четвертой очереди по взысканию неустоек удовлетворяются только после погашения основных долгов перед всеми кредиторами третьей и четвертой

очереди. В то же время у должника также есть текущая задолженность перед техническим заказчиком, который взял на себя обязательства по достройке ЖК «Спортивный квартал» в 2017 году, и успешно завершил строительство, благодаря чему и стало возможным сдача в эксплуатацию проблемного ЖК «Спортивный квартал».

2.3. Обязательство по уплате неустойки было сальдировано с обязательством по основному долгу в пределах границ периода подозрительности (требования совпали после признания должника банкротом). В российском гражданском праве зачет имеет ретроспективный автоматический характер, то есть производится в момент совпадения встречных требований. то для решения вопроса о наличии предпочтения имеет значение дата совпадения этих требований, и, соответственно, наличие иных требований кредиторов должника к дате совпадения требований предъявляемых к сальдированию. (Определения ВС РФ от 29.01.2018 № 304-ЭС17-14946 и от 12.03.2018 № 305-ЭС17-17564, от 16.08.2018 по делу № 305-ЭС18-3914, пункт 15 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 11.06.2020 № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств»).

Неустойка участникам долевого строительства начислялась за период с 31.12.2015 (дата, когда объект должен был быть передан по договору) по 28.03.2019 года (дата оглашения резолютивной части решения суда о введении процедуры конкурсного производства). В свою очередь датой возникновения обязанности по оплате дополнительных метров является дата получения уведомления конкурсного управляющего в соответствии с условиями договора, то есть это произошло уже после введения процедуры конкурсного производства.

Следовательно, совпадение требований по оплате неустойки и основного долга по оплате дополнительных метров произошло не ранее получения уведомления конкурсного управляющего о необходимости произвести дополнительные расчеты по договору участия в долевом строительстве, то есть после введения в отношении должника процедуры конкурсного производства. Однако к этому моменту у ООО «Стройплюс» уже существовала задолженность по текущим требованиям, что свидетельствует о невозможности проведения сальдирования в силу наличия признака предпочтительности удовлетворения требований.

2.4. Сальдирование приводит к выбытию актива должника из состава конкурсной массы, а не просто фиксирует соотношение встречных предоставлений сторон. Исполнение по прекращенным зачетом требованиям должника является его активом, подлежащим распределению между всеми кредиторами. (Определение ВС РФ от 26.08.2019 № 305-ЭС16-11128,

3. Обеспечение приоритетной защиты граждан-участников строительства не может являться основанием для ущемления прав иных кредиторов, в том числе тех, чьи требования имеют более высокую очередность по сравнению со штрафными санкциями.

Погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений само по себе является исключительным случаем изъятия из конкурсной массы должника значительного актива для приоритетного удовлетворения требований конкретных кредиторов вопреки всем правилам очередности удовлетворения требований к должнику, установленных в Законе о банкротстве.

По общему правилу аналогичные требования кредиторов трансформируются в денежные и включаются в реестр на общих основаниях. Более того, в банкротстве застройщика происходит перераспределение риска непередачи объекта, то есть участник строительства может получить свое помещение, если будет принято решение о достройке, остальные кредиторы лишены такой возможности (хотя риск не сдачи объекта закладывается в цену договоров участия в долевом строительстве со всеми контрагентами застройщика).

Придание приоритетной защиты еще и финансовым санкциям, установленным в пользу участников строительства, не может быть объяснено ни с точки зрения гарантии на жилище (статья 40 Конституции Российской Федерации), ни с позиции предоставления большей защиты таким гражданам в деле о банкротстве, поскольку их штрафные санкции, несмотря на повышение в очередности, все также не учитываются при голосовании на собраниях кредиторов и не могут влиять на дело о банкротстве должника.

Довод о приоритетной защите граждан-участников строительства не может быть использован как универсальное средство, позволяющее всегда и при любых условиях удовлетворять их требования только потому, что их застройщик стал несостоятельным (банкротом). Этот риск несут не только они, но все контрагенты должника. При этом стоит помнить и том, что приоритетная защита направлена в первую очередь на реализацию конституционного права граждан на жилье, в связи с чем Закон о банкротстве и допускает такое существенное изъятие из конкурсной массы должника.

Однако приоритетная защита еще и финансовых санкций ни в коей мере не может быть объяснена защитой права граждан на жилье, либо еще каких-либо прав граждан, поскольку нарушает базовые принципы банкротного права, при этом не предусмотрена законом.

Более того, при подписании договора, возможность увеличения фактической площади к проектной была предусмотрена, о чем участник строительства не мог не знать, поскольку он подписывал договор, и соглашался со всеми его условиями в целом, а не только с отдельными его положениями.

Конкурсный управляющий  
ООО «СТРОЙПЛЮС»



Новиков П.В.