

УДК 347.2/.3+347.736.6

## Проблемы правового регулирования включения самовольной постройки в конкурсную массу в процедуре банкротства

**Аблятипова Наталья Айдеровна**

Кандидат юридических наук, доцент, заслуженный юрист РК,  
Российский государственный университет правосудия (Крымский филиал),  
295006, Российская Федерация, Симферополь, ул. Павленко / переулок Студенческий, 5/2;  
e-mail: ve\_na2014@mail.ru

**Харук Алёна Юрьевна,**

Магистрант,  
Российский государственный университет правосудия (Крымский филиал),  
295006, Российская Федерация, Симферополь, ул. Павленко / переулок Студенческий, 5/2;  
e-mail: alyona.kharuk96@mail.ru

### Аннотация

В работе проведен анализ включения в конкурсную массу самовольной постройки в процедуре банкротства. Методология работы включает в себя применение общенаучных методов, таких как анализ и моделирование. В работе применяется и специальные методы юридической науки, такие как формально-юридический и сравнительно-правовой. Авторами рассмотрены и проанализированы юридические проблемы, связанные с особенностями, которые возникают в ходе формирования конкурсной массы в процедуре банкротства в случае, если у должника обнаруживаются нелегализованные объекты недвижимого имущества. Проанализирована судебная практика, которая сложилась на данный момент по исследуемому вопросу. По итогам проведенного анализа проблем правового регулирования включения самовольной постройки в конкурсную массу и противоречий возникающих, в связи с этим в правоприменительной практике. Выявлено, что на сегодняшний день в Российской Федерации правовое регулирование вопросов включения в конкурсную массу самовольных построек находит определенные пробелы в законодательстве, что в свою очередь порождает неопределенность судебной практики. Предлагаются и обосновываются возможные варианты разрешения обозначенных проблем и противоречий.

### Для цитирования в научных исследованиях

Аблятипова Н.А., Харук А.Ю. Проблемы правового регулирования включения самовольной постройки в конкурсную массу в процедуре банкротства // Вопросы российского и международного права. 2018. Том 8. № 6А. С. 31-38.

### Ключевые слова

Самовольная постройка, право собственности, банкротство, несостоятельность, конкурсная масса, проблемы формирования, судебная практика.

## Введение

Процедура банкротства становится всё более вынужденной мерой как показывает статистика Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее ЕФРСБ) [Ефименко, www]. Так, количество решений судов о признании российских компаний банкротами в 2017 году составило 13 577, что на 7,7% больше по сравнению с 2016 годом. В 4 квартале 2017 года несостоятельными стали 3 875 компаний, что на 14,6% больше, чем в 4 квартале 2016 года. Вместе с тем, как показывают статистические данные, граждане становятся банкротами чаще, чем компании. К примеру, в 1 квартале 2017 года в арбитражных судах РФ было зарегистрировано 7966 таких исков, а в первые три месяца 2018 года – уже 11 131, показатели роста данной категории дел составили 28,5%. Показатели принятых решений о признании граждан и индивидуальных предпринимателей банкротами также выросли в сравнении с предыдущими годами, в 2017 году суды приняли 29 876 таких решений, что в 1,5 раза больше, чем в 2016 году. Как видим показатели принятых решений о признании юридических и физических лиц банкротами существенно разнятся. Граждане в два раза чаще становятся банкротами, нежели юридические лица. Максимальное число судебных решений о признании граждан банкротами, пришлось на 4 квартал 2017 года – 9 204. Для сравнения число решений за предыдущий квартал составляло – 7 400 [статистические данные ЕФРСБ за 2015-2017 гг., www].

Вместе с тем, несмотря на такое большое количество судебных решений и то, что судебная практика уже успела сложиться по данной категории дел, как у теоретиков, так и у практиков остаются еще достаточное количество вопросов.

В частности, по формированию конкурсной массы, когда у должника оказываются нелегализованные объекты недвижимого имущества, как правило, – это объекты незавершенного строительства, реже иное недвижимое имущество. И как в таком случае поступать арбитражному управляющему, включать в конкурсную массу такое имущество или нет?

Ведь, очевидно, что объем удовлетворения требований кредиторов, напрямую зависит от конкурсной массы (состава и стоимости имущества должника), имеющегося на момент открытия конкурсного производства и выявленного в ходе его проведения. Необоснованное включение имущества в конкурсную массу может повлечь неблагоприятные последствия, в частности, признание несостоявшимися торгов, на которых это имущество было реализовано и напротив необоснованное исключение такого имущества может служить основанием для предъявления кредиторами требований к лицу, получившему имущество должника, уже после завершения ликвидационных процедур. Поэтому не только теоретическое, но и большое практическое значение имеет исследуемый вопрос.

Целью исследования является рассмотрение и анализ проблемных вопросов включения в конкурсную массу самовольной постройки в процедуру банкротства на основе материалов судебной практики.

### **Позиция арбитражных судов о вопросе включение самовольной постройки в конкурсную массу должника**

По общему правилу, которое сложилось в практике применения, все выявленное имущество в ходе процедуры банкротства подлежит включению в конкурсную массу, даже объекты

незавершенного строительства, поскольку отсутствуют основания для изъятия такого объекта из состава конкурсной массы (ст. 131 ФЗ № 127 «О несостоятельности (банкротстве)»).

При этом, учитывая положение, закрепленное в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), которое фактически выводит такое имущество за рамки гражданско-правового оборота, то, как следствие, нахождение в конкурсной массе банкрота зачастую порождает правовую неопределенность в его судьбе.

В связи с возникшей правовой коллизией в сфере общественных отношений, подпадающих под регулирующее воздействие специальных норм о банкротстве, тем не менее, сложилась однообразная арбитражно-судебная практика по вопросу определения судьбы такого имущества.

В большинстве случаев, суды, рассматривая заявления заинтересованных лиц об исключении из конкурсной массы должников нелегализованного недвижимого имущества, сходятся во мнении, что такое имущество необходимо сохранить в виду отсутствия законных оснований для такого исключения, а также в целях его продажи в качестве строительных материалов (Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2015 № 07АП-9746/2015 по делу № А45-12011/2014). Но это возможно только в том случае, если должник возвел самовольную постройку на земельном участке, собственником которого он является.

Суды признают экономическую ценность такого имущества, рассматривая его как актив, за счет которого может быть пополнена конкурсная масса должника.

При этом следует отметить, что самовольная постройка с юридической точки зрения как объект недвижимости не существует, а лишь с фактической, соответственно лицо, ее создавшее не приобретает права собственности на нее, а лишь может, к примеру, демонтировать либо снести ее. В таком случае, лицо правом собственности может обладать только на строительные материалы, в частности и правомочием на распоряжение этим имуществом. Проанализировав ст. 222 ГК РФ приходим к выводу, что в ней ничего не сказано о распоряжении строительными материалами. Этот вопрос также мало исследован и в научной литературе, ввиду чего возникают противоречия между теорией и практикой применения указанной статьи. Если придерживаться той точки зрения, что лицо обладает правом собственности на строительные материалы, то можно говорить о том, что лицо может обладать всеми полномочиями и совершать любые законные действия в отношении этого имущества. Соответственно такое имущество возможно включить в конкурсную массу. Но, есть и другая сторона, в теории строительные материалы являются движимыми вещами, а самовольная постройка по своей сути – недвижимостью, но вместе с тем строительные материалы (либо их совокупности), которые преобразованы и переработаны представляют собой сложные вещи и могут быть приравнены к объекту недвижимости независимо от того, самовольная постройка это или иной объект недвижимости. Ведь, во-первых, стройматериалы как отдельные вещи уже не существуют, так как были преобразованы в самовольный объект недвижимости, а во-вторых, использование стройматериалов по назначению требует разборки объекта недвижимости, что может быть дороже самой покупки стройматериалов, а снос самовольной постройки и вовсе делает невозможным использование стройматериалов по назначению.

Также, в случае передачи стройматериалов как совокупности вещей по договору купли-продажи в соответствии с п.1 ст. 432 ГК РФ для недопущения коллизий, которые как следствие могут повлечь признание такого договора недействительным следует четко определить предмет договора, а также одно или несколько из следующих условий [Иванов, 2013, www]:

- в каком объеме передается товар (ст.465 ГК РФ);
- ассортимент товара (ст.467 ГК РФ);
- комплект товаров, который продавец обязан передать (ст.479 ГК РФ);
- комплектность товара (ст. 478 ГК РФ).

Необходимо также отметить, что судами при разрешении соответствующих споров исследуются документы, подтверждающие право собственности должника на объект, как на строительный материал (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.09.2015 № 17АП-9106/2012-ГК по делу № А60-25357/2011), что в случае непредставления данных доказательств и правопритязаний третьих лиц может повлечь исключение такого имущества из конкурсной массы должника (Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.12.2013 по делу № А33-3577/2013).

Вместе с тем, суды не всегда были однозначны в данном вопросе. К примеру, в своем Постановлении Пятый арбитражный апелляционный суд от 25.02.2016 по делу № А51-30463/2013, проанализировав ст. 131 ФЗ № 127 «О несостоятельности (банкротстве)», пришел к выводу, что к включению в конкурсную массу подлежит только то имущество, принадлежность которого должнику подтверждена документально в соответствии с действующим законодательством.

Рассматривая процедуру продажи имущества должника, следует обратить внимание, что в соответствии со ст. 139 ФЗ № 127 в течение месяца с даты окончания проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов на утверждение предложения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника. А в случае банкротства гражданина, то финансовый управляющий представляет эти данные в арбитражный суд (ст. 213.26 ФЗ № 127 «О несостоятельности (банкротстве)»).

Вместе с тем, на практике бывают случаи, когда должник сам просит финансового управляющего принять меры по узакониванию самовольной постройки, но финансовые управляющие не всегда осуществляют подобного рода действия. Так, по мнению Арбитражного суда, финансовый управляющий должен принимать все необходимые меры к выявлению имущества должника, подлежащего включению в конкурсную массу, в том числе путем своевременного обращения в орган кадастрового учета (Определение Арбитражного суда Республики Алтай о несоответствии закону действий арбитражного управляющего от 30.10.2017 по делу № А02-1610/2016).

К примеру, Арбитражный суд Новосибирской области в одном из своих определений удовлетворил жалобу на действия арбитражного управляющего сославшись на довод, что финансовый управляющий не полно исполнил свои обязательства по выявлению имущества, закрепленные в п.8 ст. 213.9 ФЗ № 127 «О несостоятельности (банкротстве)». Считая, что финансовым управляющим имущество должника было проинвентаризовано не в полном объеме, в перечень имущества не были включены самовольные постройки, на которые можно обратить взыскание в процедуре банкротства и они не были отображены в описи имущества должника. Таким образом, суд пришел к выводу, что такое бездействие финансового управляющего нарушает права кредиторов на получение полной информации об имеющемся имуществе у должника, его состоянии, для возможности формирования своей правовой позиции о ходе процедуры банкротства (Определение Арбитражного суда Новосибирской области об удовлетворении жалобы на действие арбитражного управляющего от 09.06.2018 по делу №А45-11136/2016).

Таким образом, исходя из вышеизложенного, видим, что судебная практика неоднозначна в исследуемом вопросе, в одних случаях самовольную постройку признают ликвидным имуществом, в других признают имуществом, подлежащим включению в конкурсную массу лишь в виде строительных материалов.

### **Положение должника, в случаях выявления арбитражным управляющим самовольной постройки**

Рассматривая исследуемый вопрос, изначально следует учитывать несколько моментов: во-первых, кто является собственником земельного участка и, во-вторых, кто возвел самовольную постройку.

Так, в первом случае, если земельный участок, на котором возведена самовольная постройка, принадлежит должнику, а сама самовольная постройка возведена третьим лицом. То, в таком случае, если за должником будет признано право собственности на самовольную постройку, ведь самовольная постройка, как правило, следует судьбе земельного участка, третье лицо может стать кредитором в деле о банкротстве и потребовать возмещения средств, затраченных на ее возведение. В этой связи возникает вопрос, а в какой реестр требований кредиторов будет он включен в реестровый или текущий и не будет ли это ущемлять права других кредиторов? Ведь удовлетворение требований по текущим платежам погашается вне очереди, а перечень удовлетворения таких требований в соответствии с ФЗ №127 не является исчерпывающим. Как следствие сама уже узаконенная самовольная постройка может быть включена в конкурсную массу для последующей ее реализации.

Рассмотрим другой случай, когда должник возвел самовольную постройку на земельном участке, собственником которого он не является. Собственник земельного участка при этом может узаконить самовольную постройку, но здесь же возникает вопрос, а будет ли это выгодно третьему лицу, учитывая, что это является его правом, а не обязанностью, при этом понимая последствия такого узаконивания. Но в случае, если все же третье лицо приобретает право собственности на самовольную постройку, то у должника возникает право требования компенсации средств, затраченных на ее возведение, соответственно, эти средства могут быть включены в конкурсную массу в качестве дебиторской задолженности, что также может осложнить дальнейшее рассмотрение дела о банкротстве должника.

Таким образом, в ходе формирования конкурсной массы в процедуре банкротства необходимо учитывать правовое положение должника, у которого обнаруживаются нелегализованные объекты недвижимого имущества.

### **Заключение**

Изучив исследуемый вопрос, считаем, что для однозначности правоприменительной практики, необходимо более четко закрепить, положения которыми необходимо руководствоваться при рассмотрении данной категории дел. В частности, необходимо учитывать, кто является собственником земельного участка, и кто возвел саму самовольную постройку. Также, обязать арбитражного управляющего принимать все необходимые меры к выявлению имущества должника, подлежащего включению в конкурсную массу, в том числе меры по признанию права собственности за должником на самовольную постройку. Представляется целесообразным внести изменение в пп.1 п.8 ст.213.9 ФЗ №127 и закрепить

статью в следующей редакции: «Финансовый управляющий обязан принимать меры по выявлению имущества гражданина, в том числе по выявлению и как следствие легализации объектов незавершенного строительства, и обеспечению сохранности этого имущества». В случае принятия решения о реализации самовольной постройки в качестве продажи строительных материалов и составлении договора купли-продажи следует обращать внимание на детальную проработку данного договора с целью минимизации негативных последствий совершения подобного рода сделок.

Исходя из вышеизложенного, считаем, что в целом институт банкротства оправдал себя и достиг тех целей, которые перед ним были поставлены, но вместе с тем некоторые вопросы подлежат более детальному урегулированию и дальнейшему исследованию.

### Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2018) (с изм. и доп., вступ. с силу с 03.06.2018) // Российская газета, № 238-239, 08.12.1994.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2018) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
3. Ефименко Е. Статистика банкротств граждан: процедур стало больше, а денег меньше // Е.Ефименко. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.ru/news/view/145059/?os> (дата обращения: 29.06.2018)
4. Иванов К.А. Признание права собственности на самовольную постройку // Советник юриста. – №2. – 2013. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://dis.ru/library/653/31476> (дата обращения: 29.06.2018)
5. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.06.2018) // Парламентская газета, № 209-210, 02.11.2002.
6. Определение Арбитражного суда Республики Алтай о несоответствии закону действий арбитражного управляющего от 30.10.2017 по делу № А02-1610/2016. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sudact.ru/> (дата обращения 29.06.2018).
7. Определение Арбитражного суда Новосибирской области об удовлетворении жалобы на действие арбитражного управляющего от 09.06.2018 по делу №А45-11136/2016. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ras.arbitr.ru/> (дата обращения 29.06.2018).
8. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.12.2013 по делу № А33-3577/2013. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sudact.ru/> (дата обращения 29.06.2018).
9. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.09.2015 № 17АП-9106/2012-ГК по делу № А60-25357/2011. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sudact.ru/> (дата обращения 29.06.2018).
10. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2015 № 07АП-9746/2015 по делу № А45-12011/2014. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sudact.ru/> (дата обращения 29.06.2018).
11. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2016 по делу № А51-30463/2013. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sudact.ru/> (дата обращения 29.06.2018).
12. Процедуры банкротства: статистические данные ЕФРСБ за 2015-2017 гг. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://fedresurs.ru/news/daedbfd1-e77e-474e-a28c-59c258ba8fdc> (дата обращения: 29.06.2018).

### Problems of legal regulation of inclusion of unauthorized construction in bankruptcy proceedings

**Natal'ya A. Ablyatipova**

PhD in Law, Associate Professor, Honored lawyer of the Republic of Crimea,  
Russian State University of Justice (Crimean branch),  
295006, 5/2, Pavlenko st. / Studencheskii lane, Simferopol, Russian Federation;  
e-mail: [ve\\_na2014@mail.ru](mailto:ve_na2014@mail.ru)

**Alena Yu. Kharuk**

Undergraduate,  
Russian State University of Justice (Crimean branch),  
295006, 5/2, Pavlenko st. / Studencheskii lane, Simferopol, Russian Federation;  
email: alyona.kharuk96@mail.ru

**Abstract**

The paper analyzes the inclusion in the bankruptcy estate of unauthorized construction in the bankruptcy procedure. The methodology of the work includes the use of General scientific methods, such as analysis and modeling. Special methods of legal science, such as formal-legal and comparative-legal, are also used in the work. The authors consider and analyze the legal problems associated with the features that arise in the course of formation of the bankruptcy estate in the bankruptcy procedure if the debtor is found to have illegal real estate. Analyzed the judicial practice, which has developed at the moment on the issue. According to the results of the analysis of the problems of legal regulation of the inclusion of unauthorized construction in the bankruptcy estate and the contradictions arising in this regard in law enforcement practice. It is revealed that today in the Russian Federation legal regulation of questions of inclusion in competitive mass of unauthorized constructions finds certain gaps in the legislation that in turn generates uncertainty of judicial practice. Possible solutions of the indicated problems and contradictions are proposed and justified.

**For citation**

Ablyatipova N.A., Kharuk A.Yu. (2018) Problemy pravovogo regulirovaniya vklyucheniya samovol'noi postroiki v konkursnuyu massu v protsedure bankrotstva [Problems of legal regulation of inclusion of unauthorized construction in bankruptcy proceedings]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8 (6A), pp. 31-38.

**Keyword**

Unauthorized construction, ownership, bankruptcy, insolvency, bankruptcy estate, formation problems, judicial practice.

**References**

1. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 23.05.2018) (s izm. i dop., vstup. s silu s 03.06.2018) // Rossiiskaya gazeta, № 238-239, 08.12.1994.
2. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya) ot 26.01.1996 № 14-FZ (red. ot 23.05.2018) // Sobranie zakonodatel'stva RF, 29.01.1996, № 5, st. 410.
3. Efimenko E. Statistika bankrotstv grazhdan: protsedur stalo bol'she, a deneg men'she // E.Efimenko. Available at: <https://pravo.ru/news/view/145059/?os> [Accessed 29.06.2018].
4. Ivanov K.A. Priznanie prava sobstvennosti na samovol'nuyu postroiku // Sovetnik yurista. – №2. – 2013. Available at: <https://dis.ru/library/653/31476> [Accessed 29.06.2018].
5. O nesostoyatel'nosti (bankrotstve): Federal'nyi zakon ot 26.10.2002 № 127-FZ (red. ot 23.04.2018) (s izm. i dop., vstup. v silu s 08.06.2018) // Parlament'skaya gazeta, № 209-210, 02.11.2002.
6. Opredelenie Arbitrazhnogo suda Respubliki Altai o nesootvetstvii zakonu deistvii arbitrazhnogo upravlyayushchego ot 30.10.2017 po delu № A02-1610/2016. Available at: <http://sudact.ru/> [Accessed 29.06.2018].
7. Opredelenie Arbitrazhnogo suda Novosibirskoi oblasti ob udovletvorenii zhaloby na deistvie arbitrazhnogo upravlyayushchego ot 09.06.2018 po delu №A45-11136/2016. Available at: <http://ras.arbitr.ru/> [Accessed 29.06.2018].
8. Postanovlenie FAS Vostochno-Sibirskogo okruga ot 23.12.2013 po delu № A33-3577/2013. Available at: <http://sudact.ru/> [Accessed 29.06.2018].

9. Postanovlenie Semnadsatogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 18.09.2015 № 17AP-9106/2012-GK po delu № A60-25357/2011. Available at: <http://sudact.ru/> [Accessed 29.06.2018].
10. Postanovlenie Sed'mogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 26.10.2015 № 07AP-9746/2015 po delu № A45-12011/2014. Available at: <http://sudact.ru/> [Accessed 29.06.2018].
11. Postanovlenie Pyatogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 25.02.2016 po delu № A51-30463/2013. Available at: <http://sudact.ru/> [Accessed 29.06.2018].
12. Protседury bankrotstva: statisticheskie dannye EFRSB za 2015-2017 gg. – Available at: <https://fedresurs.ru/news/daedbfd1-e77e-474e-a28c-59c258ba8fdc> [Accessed 29.06.2018].