



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ18-92

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 февраля 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,  
судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ильичёвой Марины Александровны к обществу с ограниченной ответственностью «Дворянское поместье» о признании права собственности на объекты незавершённого строительства – апартаменты

по кассационной жалобе представителя конкурсного управляющего ООО «Дворянское поместье» Куприной Ю.Е. на решение Видновского городского суда Московской области от 10 ноября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 марта 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения представителей конкурсного управляющего ООО «Дворянское поместье» Лешина А.В. и Коган С.Э., поддержавших доводы кассационной жалобы, возражения относительно доводов кассационной жалобы представителей Ильичёвой М.А. – Леськива Б.Р. и Сидорова А.А.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

## установила:

Ильичёва М.А. обратилась в суд с иском к ООО «Дворянское поместье» о признании права собственности на 493/76623 доли в праве общей долевой собственности на объект незавершённого строительства – гостиничный блок № 1, расположенный в спортивно-оздоровительном комплексе по строительному адресу: [REDACTED]

[REDACTED], что соответствует помещению (апартаменту) площадью 49,3 кв.м, состоящему из одной комнаты, имеющему номер 407, расположенному на 4 этаже; о признании права собственности на 493/76623 доли в праве общей долевой собственности на объект незавершённого строительства – гостиничный блок № 1, расположенный в спортивно-оздоровительном комплексе по строительному адресу: [REDACTED]

[REDACTED], что соответствует помещению (апартаменту) площадью 49,3 кв.м, состоящему из одной комнаты, имеющему номер 409, расположенному на 4 этаже. В обоснование требований истец ссылается на то, что 6 июля 2012 г. между ней (участником долевого строительства) и ООО «Дворянское поместье» (застройщиком) был заключён договор № РВ/403/72012 участия в долевом строительстве многофункционального комплекса «RastorguevoVillage» (далее – Договор участия). Согласно пунктам 3.1, 3.2 Договора участия застройщик обязался в предусмотренный данным договором срок построить многофункциональный комплекс по строительному адресу: [REDACTED]

[REDACTED] расположенный на земельном участке общей площадью 1,3 га с кадастровым номером [REDACTED], и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многофункционального комплекса передать участнику долевого строительства апартамент № 403, расположенный на 4 этаже гостиничного блока многофункционального комплекса, проектной общей площадью 72,8 кв.м. Сумма инвестиций по договору составила 6 552 000 руб.

31 августа 2012 г. между Ильичёвой М.А. и ООО «Дворянское поместье» заключено дополнительное соглашение к Договору участия, которым изменён объект долевого строительства, с учётом дополнительного соглашения таковыми объектами являются: апартамент № 407, состоящий из одной комнаты, расположенный на 4 этаже гостиничного блока многофункционального комплекса, проектной общей площадью 49,3 кв.м, апартамент № 409, состоящий из одной комнаты, расположенный на 4 этаже гостиничного блока многофункционального комплекса, проектной общей

площадью 49,3 кв.м. Также увеличен размер целевого денежного вноса, который определен в сумме 9 003 000, 35 руб. Ильичёва М.А. в полном объеме и в срок исполнила свои финансовые обязательства перед ответчиком, однако последний свои обязательства не исполнил, на данный период времени объект построен, но не произведена его внутренняя отделка. В отношении ответчика начата процедура банкротства, введено конкурсное производство. Неисполнение ответчиком своих обязательств по вводу в эксплуатацию многофункционального комплекса и передаче объектов в срок, указанный в Договоре участия (пункт 3.4 – не позднее 4 квартала 2013 года), нарушает права истца.

Решением Видновского городского суда Московской области от 10 ноября 2017 г. исковые требования Ильичёвой М.А. удовлетворены. За Ильичёвой М.А. признано право собственности на 493/76623 доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства – гостиничный блок №1, расположенный в спортивно-оздоровительном комплексе по строительному адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], в виде помещения (апартаментов) площадью 49,3 кв.м, состоящего из одной комнаты, имеющего номер 407, расположенного на 4 этаже; право собственности на 493/76623 доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства – гостиничный блок №1, расположенный в спортивно-оздоровительном комплексе по строительному адресу: [REDACTED]

[REDACTED], в виде помещения (апартаментов) площадью 49,3 кв.м, состоящего из 1 комнаты, имеющего номер 409, расположенного на 4 этаже.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 марта 2018 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представителем конкурсного управляющего ООО «Дворянское поместье» Куприной Ю.Е. ставится вопрос об отмене решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции, как принятых с нарушением требований закона.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя 1 октября 2018 г. судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24 января 2019 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в

судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы заявителя, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 6 июля 2012 г. между Ильичёвой М.А. и ООО «Дворянское поместье» (застройщиком) был заключён договор участия в долевом строительстве многофункционального комплекса «RastorguevoVillage» № РВ/403/7 2012 (т. 1, л.д. 15–28).

Согласно пунктам 3.1, 3.2 Договора участия застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить многофункциональный комплекс по строительному адресу: [REDACTED], расположенный на земельном участке общей площадью 1,3 га с кадастровым номером [REDACTED], и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многофункционального комплекса передать участнику долевого строительства апартамент № 403 (четыреста три), состоящий из двух комнат, расположенный на 4 этаже гостиничного блока многофункционального комплекса, проектной общей площадью объекта 72,8 (семьдесят два целых и восемь десятых) кв.м.

Согласно пункту 4.1 Договора участия общая сумма инвестиций по данному договору составляет 6 552 000 (шесть миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) руб. Стоимость квадратного метра 90 000 (девятьсот тысяч) руб.

31 августа 2012 г. между Ильичёвой М.А. и ООО «Дворянское поместье» заключено дополнительное соглашение к договору № РВ/403/7 2012 от 6 июля 2012 г., которым изменён объект долевого строительства, пункт 3.2 Договора участия изложен в следующей редакции:

«Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является:

– апартамент № 407 (четырееста семь), состоящий из 1 (одной) комнаты, расположенный на 4 этаже Гостиничного блока Многофункционального комплекса Проектной общей площадью Объекта 49,3 (сорок девять целых и три десятых) кв.м;

– апартамент № 409 (четырееста девять), состоящий из 1 (одной) комнаты, расположенный на 4 этаже Гостиничного блока Многофункционального комплекса Проектной общей площадью Объекта 49,3 (сорок девять целых три десятых) кв.м (т. 1, л.д. 29–33).».

Пунктом 1.2 дополнительного соглашения увеличен размер целевого денежного взноса, его размер определён в сумме 9 003 000, 35 руб.

Истец полностью и в установленный Договором участия срок исполнила свои финансовые обязательства перед ответчиком, что подтверждается платёжными поручениями от 13 августа, 9 октября, 14 ноября, 11 декабря 2012 г., 11 января, 11 февраля, 11 марта, 10 апреля, 15 мая, 24 июня, 10 июля, 13 августа, 17 сентября 2013 г. – каждое на сумму 234 000 руб., платёжными поручениями от 11 сентября 2012 г. на сумму 2 685 000 руб., от 7 июля 2012 г. на сумму 3 276 000 руб. (т. 1, л.д. 34–49).

Договором участия предусмотрено, что застройщик передаст нежилые помещения по акту приёма-передачи в срок не позднее 4 квартала 2013 года (п. 3.4), однако по настоящее время данные обязательства не исполнены.

Решением Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2017 г. ООО «Дворянское поместье» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство (т. 1, л.д. 105–108).

Согласно представленному в материалы дела экспертизе указанные в Договоре участия помещения располагаются в гостиничном блоке № 1 строящего спортивно-оздоровительного комплекса по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. Степень готовности спорных объектов недвижимости составляет 55% (т. 1, л.д. 130–164).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Ильичёвой М.А., суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что истец надлежащим образом исполнила свои обязательства по внесению денежных средств, предусмотренных Договором участия и дополнительным соглашением; помещения (апартаменты) 407 и 409 располагаются в гостиничном блоке № 1 и имеют высокую степень готовности (55%), могут являться обособленными объектами строительства, права

собственности на данные объекты не зарегистрированы, ответчик в установленный срок не исполнил обязательства по передаче Ильичёвой М.А. нежилых помещений. При этом суд указал на то, что на возникшие между сторонами правоотношения не распространяются положения параграфа 7 статьи 26 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку при начале процедуры банкротства не было указано на то, что ответчик является застройщиком.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что обжалуемые судебные постановления приняты с нарушением норм материального и процессуального права.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно абзацу седьмому пункта 1 статьи 126 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» далее – Закон о банкротстве) с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства все требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей, указанных в пункте 1 статьи 134 настоящего Федерального закона, и требований о признании права собственности, 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.

Суды рассматривают и разрешают дела, предусмотренные частями первой и второй статьи 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, за исключением экономических споров и других дел, отнесённых

федеральным конституционным законом и федеральным законом к ведению арбитражных судов (часть 3).

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», дела по искам, связанным с нарушением прав потребителей, в силу пункта 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 17 Закона о защите прав потребителей, статьи 5 и пункта 1 части 1 статьи 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации подведомственны судам общей юрисдикции.

Частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьёй 32 Закона о банкротстве закреплено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражными судами по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

Согласно пункту 1 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г., в случае, если исковые требования о признании права собственности на объект долевого строительства или на долю в праве собственности на объект незавершённого строительства в силу Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 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 разрешён в порядке гражданского судопроизводства судом общей юрисдикции.

Таким образом, поскольку требование истца предъявлено в суд после вынесения арбитражным судом решения о признании ООО «Дворянское поместье» несостоятельным (банкротом), то спор подлежал разрешению арбитражными судами.

Ссылка суда на то, что дело подлежало разрешению в судах общей юрисдикции в связи с отсутствием в решении Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2017 г. о признании ООО «Дворянское поместье» несостоятельным (банкротом) указания на применение процедуры банкротства застройщика (параграф 7 главы IX Закона о банкротстве), является ошибочной, так как вне зависимости от того, в каком порядке и по какой процедуре

проводится банкротство юридического лица (в порядке параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве или в общем порядке), это не имеет правового значения для определения подведомственности спора.

Поскольку надлежащим способом защиты права физического лица на нежилое помещение в объекте незавершённого строительства по договору долевого участия является понуждение к исполнению обязательства в натуре (об обязанности передать нежилые помещения), такое требование рассматривается по правилам статей 308.3., 398, пункта 2 статьи 463, пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации с учётом особенностей, установленных законодательством о банкротстве.

В ситуации, когда подобное требование носит реестровый характер, оно по смыслу разъяснений пункта 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2012 г. № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» в рамках дела о несостоятельности юридического лица подлежит трансформации в денежное (абзац седьмой пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве).

В силу абзаца второго статьи 220 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд прекращает производство по делу в случае, если дело не подлежит рассмотрению и разрешению в суде в порядке гражданского судопроизводства по основаниям, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 134 данного кодекса.

Пунктом 1 части 1 статьи 134 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации указано, что судья отказывает в принятии искового заявления в случае, если заявление не подлежит рассмотрению и разрешению в порядке гражданского судопроизводства, поскольку заявление рассматривается и разрешается в ином судебном порядке; заявление предъявлено в защиту прав, свобод или законных интересов другого лица государственным органом, органом местного самоуправления, организацией или гражданином, которым Кодексом или другими федеральными законами не предоставлено такое право; в заявлении, поданном от своего имени, оспариваются акты, которые не затрагивают права, свободы или законные интересы заявителя.

В связи с тем, что 28 февраля 2017 г. ООО «Дворянское поместье» признано банкротом, а иск Ильичёвой М.А. подан 3 августа 2017 г., то есть после возбуждения дела о банкротстве, заявление истца не подлежало принятию к производству суда общей юрисдикции и рассмотрению по существу.



С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем, решение Видновского городского суда Московской области от 10 ноября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 марта 2018 г. подлежат отмене, а производство по делу в соответствии с положениями статьи 220 и пункта 3 части 1 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации – прекращению.

Руководствуясь статьями 220, 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Видновского городского суда Московской области от 10 ноября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 марта 2018 г. отменить.

Производство по делу прекратить.

Председательствующий

Судьи

