

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-16377

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

03 февраля 2016 года

Судья Верховного Суда Российской Федерации Букина И.А., изучив с материалами истребованного дела кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Желдорипотека» (далее – ЗАО «Желдорипотека», общество) на определение Арбитражного суда Ростовской области от 02.04.2015, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.08.2015 по делу № А53-22107/2012 о несостоятельности (банкротстве) закрытого акционерного общества «Южная электрическая компания» (далее – должник, застройщик),

установил:

в рамках дела о банкротстве должника, к которому применены положения о банкротстве застройщика, общество, являющееся конкурсным кредитором, обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными договора участия в долевом строительстве от 12.07.2010, заключенного должником и Айриевым В.М., акта приема-передачи от 30.12.2011 к договору от 12.07.2010; о признании отсутствующим права собственности у Айриева В.М. на 2786/10 000 доли в доме, находящегося по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, д. 105 Г, состоящей из квартир №№ 01, 03, 04, 06, 07, 13, 21, 22, 27, 28, 31, 35, 36, 37, 38, 44, 47, 51, 53, 60, 62, 67, 68, 75, 76, 83, 84, 85, 86, 89, 91, 92, 94, 99, 100, 102, 105, 107, 112,

113, 118, и применении последствий недействительности сделки в виде возврата указанной доли должнику.

При новом рассмотрении обособленного спора определением Арбитражного суда Ростовской области от 02.04.2015, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.08.2015, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит обжалуемые судебные акты отменить и направить обособленный спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

По результатам изучения материалов обособленного спора и доводов кассационной жалобы суд приходит к выводу о наличии оснований для передачи жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

При рассмотрении дела № А53-14886/2009 Пятнадцатым арбитражным апелляционным судом в постановлении от 01.04.2010 установлено, что между должником и ЗАО «Желдорипотека» было заключено два договора инвестирования строительства объекта недвижимости от одной и той же даты (от 22.03.2007) и за одним и тем же номером (№ 03-СД/19 «СК»). Предметом первого договора являлось приобретение 60 квартир в спорном жилом доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, д. 105 Г. Соглашением от 03.08.2007 № 1 указанный договор был расторгнут.

Предметом второго договора являлись 57 квартир в указанном доме. После расторжения первого договора оплаченная обществом сумма инвестиций 96 186 741 руб. была принята застройщиком в счет оплаты по второму договору.

В рамках дела № А53-14887/2009 судами второй договор от 22.03.2007 № 03-СД/19 «СК» был квалифицирован в качестве предварительного, подчиняющегося правилам статьи 429 Гражданского

кодекса Российской Федерации, поскольку в пункте 6.2 данного договора стороны обусловили заключение договора долевого участия в строительстве в отношении 57 квартир возникновением у застройщика (должника) права аренды либо права собственности на земельный участок с кадастровым номером 61:44:011122:0103.

Право аренды застройщика на земельный участок зарегистрировано УФРС по Ростовской области 22.02.2008 года за № 61-61-01/107/2008-458.

Поскольку должник отказался от заключения основного договора долевого участия в строительстве, ЗАО «Желдорипотека» обратилось в арбитражный суд с исками о понуждении к заключению основного договора (дела № А53-14887/2009 и № А53-19262/2010).

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 09.10.2009 по делу № А53-14887/2009 приняты обеспечительные меры в отношении 47 квартир: №№ 3, 4, 13, 21, 27, 28, 35, 36, 37, 42, 44, 51, 52, 53, 58, 59, 60, 67, 58, 69, 75, 76, 83, 84, 85, 91, 92, 99, 100, 107, 1, 6, 22, 38, 62, 86, 89, 94, 102, 105, 113, 118, 7, 15, 31, 47, 63, 112. УФРС по Ростовской области запрещено осуществлять государственную регистрацию договоров долевого участия, а также иные обременения прав на данные квартиры.

Указанные обеспечительные меры действовали до принятия Пятнадцатым арбитражным апелляционным судом постановления от 20.09.2010, которым оставлено без изменения решение Арбитражного суда Ростовской области от 09.07.2010 по делу № А53-14887/2009 об отказе обществу в иске.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 16.09.2010 по делу № А53-19262/2010 приняты обеспечительные меры в отношении указанных выше квартир (за исключением квартир № 42 и № 59). Должнику запрещено заключать договоры долевого участия с любыми физическими и юридическими лицами, а также совершать иные сделки, влекущие за собой обременение прав на данные квартиры. Кроме того, УФРС по Ростовской области запрещено осуществлять государственную регистрацию договоров долевого участия, а также иные обременения прав на данные квартиры.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 29.10.2010 по делу № А53-19262/2010 исковые требования ЗАО «Желдорипотека» удовлетворены, суд понудил застройщика заключить с обществом договор участия в долевом строительстве в отношении указанных выше квартир (за исключением квартир № 42 и № 59).

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд, перешедший к рассмотрению спора по правилам суда первой инстанции, постановлением от 07.02.2011 по делу № А53-19262/2010 решение от 29.10.2010 отменил, исковые требования также удовлетворил,

понудив застройщика заключить с обществом договор участия в долевом строительстве в отношении 45 квартир.

В то же время, 12.07.2010 между должником и Айриевым В.М. заключен договор участия в долевом строительстве жилья № 1 в отношении квартир, являющихся предметом рассмотрения по настоящему обособленному спору, а также квартир № 63 и № 69. Данный договор не прошел государственную регистрацию.

На основании указанного договора Айриев В.М. обратился в Ворошиловский районный суд города Ростова-на-Дону с иском к застройщику о признании за ним права собственности на долю в объекте незавершенного строительства в размере 2786/10 000 доли в спорном доме, состоящей из квартир, являвшихся предметом договора от 12.07.2010.

Решением того же районного суда от 20.01.2012 по делу № 2-610/2012 в результате признания ответчиком исковых требований Айриева В.М. за последним признано право собственности на указанную выше долю в спорном доме.

Полагая, что сделка по продаже квартир Айриеву В.М. является недействительной, и у Айриева В.М. отсутствует право собственности на спорные квартиры, ЗАО «Желдорипотека» в рамках дела о банкротстве застройщика обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанций, выводы которых впоследствии поддержал суд округа, оценив представленные в материалы обособленного спора доказательства и руководствуясь положениями статьи 201.8 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», исходили из того, что право собственности на спорные помещения не может быть признано отсутствующим у Айриева В.М., так как оно признано решением Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 10.01.2012, которое вступило в законную силу.

Суды отметили, что договор участия в долевом строительстве заключен между должником и Айриевым В.М. 12.07.2010, то есть до заключения соответствующего договора между должником и обществом (07.02.2011) и в отсутствие обеспечительных мер, запрещающих заключать такого рода договоры. При этом суды указали, что наличие двух сделок в отношении одних и тех же помещений создает конкуренцию прав на данные помещения, но не является основанием для признания сделок недействительными.

Выражая несогласие с обжалуемыми судебными актами, ЗАО «Желдорипотека», ссылаясь на разъяснения, содержащиеся в пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», указывает, что наличие решения районного суда от 20.01.2012 не является препятствием для рассмотрения настоящего спора по существу.

Обстоятельства, установленные судом общей юрисдикции, не имеют для общества обязательного характера, поскольку в рассмотрении данного дела ЗАО «Желдорипотека» не участвовало, и потому оно имеет право обратиться с самостоятельным иском о праве на спорные квартиры. Кроме того, имеет место злоупотреблением правом при заключении спорного договора.

Приведенные заявителем в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания, в связи с чем, данную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**о п р е д е л и л:**

кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Желдорипотека с делом передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на **29.02.2016** на **10 часов 00 минут** в помещении суда по адресу: г. Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Букина И.А.