

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС17-14180 (1,2)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 января 2018 года

Резолютивная часть объявлена 18.01.2018.

Полный текст изготовлен 25.01.2018.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,

судей Кирейковой Г.Г. и Разумова И.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Мельниковой И.Е., -

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы Солтанмурадова Мусы Адильгереевича и Мутаевой Умгани Измутдиновны на определение Арбитражного суда Республики Дагестан от 18.01.2017 (судья Гаджимагомедов И.С.), постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2017 (судьи Егорченко И.Н., Марченко О.В. и Сулейманов З.М.) и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.06.2017 (судьи Илюшников С.М., Калашников М.Г. и Мацко Ю.В.) по делу № А15-1917/2014.

В судебном заседании приняли участие Мутаева У.И., а также представители:

Солтанмурадова М.А. – Солтанмурадов Т.М.;

Курбановой Э.Х. – Шейхов А.А. и Магомедова Н.А.;

Мадиевой М.Н. – Раджабова З.Р.;

Асалиевой Б.Ч. – Асалиев А.Н.;

Нартгишиева Х.Н. – Алиев Б.Б.;

конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Строй-Мир» (далее – застройщик, должник) – Алиев Ш.М.

Судебное заседание проведено путем использования систем видеоконференц-связи с Арбитражным судом Республики Дагестан (судья Магомедов Т.А. при ведении протокола секретарем судебного заседания Гаджибековым С.Г.).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., объяснения участвующих в обособленном споре лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника Мадиева Марина Наримановна обратилась в Арбитражный суд Республики Дагестан с заявлением о включении в реестр требований кредиторов должника требования о передаче пяти квартир, расположенных по адресу: г. Махачкала, ул. Амет-Хана Султана, микрорайон «Оазис» (далее – квартиры).

Солтанмурадов М.А., Курбанова Э.Х., Мутаева У.И. и Асалиева Б.Ч. привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

Определением суда первой инстанции от 18.01.2017, оставленным без изменения постановлениями судов апелляционной инстанции от 04.04.2017 и округа от 15.06.2017, заявление Мадиевой М.Н. удовлетворено.

В кассационных жалобах на указанные судебные акты, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, Солтанмурадов М.А. и Мутаева У.И., ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, просят их отменить.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В. от 08.12.2017 кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзывах на кассационные жалобы Мадиева М.Н. и конкурсный управляющий должником просят оставить судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании Мутаева У.И., представители Солтанмурадова М.А., Курбановой Э.Х., Асалиевой Б.Ч. и Нартгишиева Х.Н. поддержали доводы, изложенные в кассационных жалобах. Представители Мадиевой М.Н. и конкурсного управляющего должником возражали против удовлетворения кассационных жалоб по мотивам, изложенным в отзывах.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах и отзывах на них, выслушав присутствующих в судебном заседании лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по обособленному спору судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

В обоснование своих требований Мадиева М.Н. указала на заключение с должником пяти договоров инвестирования финансовых средств в строительство жилого дома по адресу: г. Махачкала, МКР «Оазис», по условиям которых должник обязался передать Мадиевой М.Н. пять квартир. В подтверждение исполнения обязательств по оплате квартир Мадиева М.Н. представила квитанции к приходным кассовым ордерам.

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых согласился суд округа, ссылаясь на статьи 71, 100, 142, 201.1, 201.6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), а также разъяснения, содержащиеся в пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», исходили из надлежащего исполнения Мадиевой М.Н. своих обязательств по договорам инвестирования в части внесения денежных средств за квартиры.

Суды также отметили, что государственная регистрация права собственности на жилые помещения за иными лицами не исключает возможность включения в реестр требований другого должника, поскольку имеется возможность передачи заинтересованному лицу свободных от притязаний других лиц квартир.

Исходя из того, что основной целью введения законодателем особых правил банкротства застройщиков, привлекающих средства граждан для строительства квартир в многоквартирном доме, является обеспечение приоритетной защиты последних как непрофессиональных инвесторов, в целом с таким подходом судов следует согласиться.

Между тем в случаях, когда продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, преимуществом в получении титула собственника обладает то лицо, во владение которого это имущество передано применительно к статье 398 Гражданского кодекса Российской Федерации; иные покупатели вправе требовать лишь возмещения убытков, вызванных неисполнением договора (абзац шестой пункта 61 совместного постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Таким образом, при рассмотрении спора о праве на имущество, в отношении которого продавцом заключены два разных действительных договора об отчуждении будущей недвижимости, исполненных покупателями, ключевым является вопрос о том, во владении кого находится это имущество. Кроме этого, значение имеют: дата заключения договоров (возникновения права требования передачи вещи), регистрация договоров долевого участия, разумность и добросовестность покупателя и т.п.

Возражая против заявленных требований, Солтанмурадов М.А., Курбанова Э.Х., Мутаева У.И. и Асалиева Б.Ч. указывали, что заключили с

должником договоры о покупке спорных квартир в 2007-2009 годах и на момент заключения договоров с Мадиевой М.Н. (2011 год) квартиры были переданы им в фактическое владение, где они произвели работы по ремонту жилых помещений и оплачивали коммунальные услуги. Также обращали внимание, что по спорному договору Мадиевой М.Н. подлежали передаче именно те индивидуализированные квартиры (№№ 82, 85, 86, 89, 90), которыми они владели, учитывая, что в возводимых застройщиком различных корпусах микрорайона номера квартир не совпадают (образуют единую последовательную нумерацию).

При этом, как пояснила в судебном заседании представитель Мадиевой М.Н., заключая договоры, ее доверитель осмотр места строительства и спорных объектов недвижимости не осуществлял, наличие прав на жилые помещения за иными лицами не проверял.

Названные обстоятельства в нарушение требований статей 65, 168, 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судами не исследовались, поведение Мадиевой М.Н. на соответствие стандарту обычной разумности и добросовестности не оценивалось, а, следовательно, вывод по существу спора преждевременен.

В рамках дела о банкротстве застройщика включение требования в реестр требований о передаче жилых помещений (статьи 201.4 и 201.7 Закона о банкротстве) направлено на защиту тех же интересов, что и удовлетворение иска об отобрании индивидуально-определенного имущества у должника по правилам статьи 398 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В ситуации, когда владение уже принадлежит одному из покупателей и возникло на основе титула (например, права собственности), не предполагающего возврат данного владения (пункт 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»), удовлетворение требования к продавцу о передаче квартиры невозможно. Подобное требование может быть предъявлено непосредственно к владеющему покупателю при определенных условиях (например, в случае его недобросовестности).

При установлении обстоятельств, на которые ссылаются Солтанмурадов М.А., Курбанова Э.Х., Мутаева У.И. и Асалиева Б.Ч., в частности, что Мадиева М.Н. заключала договоры с застройщиком в условиях, когда владение ранее передано другим покупателям либо в условиях наличия зарегистрированного права собственности на квартиры, настоящее требование, в том виде как оно сформулировано, удовлетворению не подлежит.

Допущенные судами трех инстанций нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов Солтанмурадова М.А., Курбановой Э.Х., Мутаевой У.И. и Асалиевой Б.Ч., в связи с чем обжалуемые судебные акты на основании пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением обособленного спора на новое рассмотрение.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда Республики Дагестан от 18.01.2017, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2017 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.06.2017 по делу № А15-1917/2014 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Дагестан.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Д.В. Капкаев

Судья

Г.Г. Кирейкова

Судья

И.В. Разумов