

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС17-21966 (4)

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 марта 2019 года

Резолютивная часть определения объявлена 14 марта 2019 года.

Полный текст определения изготовлен 21 марта 2019 года.

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

председательствующего судьи Корнелюк Е.С.,

судей Букиной И.А. и Зарубиной Е.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Аветяна Армана Самвеловича, Бородиной Светланы Владимировны, Дёмина Виталия Валерьевича, Дупика Вячеслава Юрьевича, Липинской Галины Леонидовны, Никельмана Максима Александровича, Перевертайло Веры Ивановны, Посохова Николая Александровича, Присмакиной Любви Николаевны, Савченко Оксаны Игоревны, Сазонова Михаила Валерьевича, Тырыкина Александра Константиновича, Филатовой Людмилы Геннадьевны и Черных Елены Сергеевны (далее – заявители) на постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 21.02.2018 (судьи Назаров А.В., Кайгородова М.Ю., Ярцев Д.Г.) и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.08.2018 (судьи Лаптев Н.В., Доронин С.А., Ишутина О.В.) по делу № А45-27225/2016 Арбитражного суда Новосибирской области о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «СтройЦентр» (далее – должник, общество «СтройЦентр»).

В заседании приняла участие представитель заявителей – Шуваева Ю.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корнелюк Е.С., вынесшей определение от 05.02.2019 о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании, а также объяснения представителя заявителей, судебная коллегия

**У С Т А Н О В И Л А :**

в рамках дела о банкротстве должника, рассматриваемого по правилам параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), Смирнов Дмитрий Сергеевич, Солоницина Ирина Геннадьевна, Черных Елена Сергеевна, Бородина Светлана Владимировна, Тырыкин Александр Константинович, Посохов Николай Александрович, Аветян Арман Самвелович, Михнова Ольга Владимировна, Перевертайло Вера Ивановна, Гаршин Владимир Алевтинович, Холодилов Евгений Сергеевич, Макарова Лариса Анатольевна, Сазонов Михаил Валерьевич, Никельман Максим Александрович, Наумец Наталья Васильевна, Цветкова Алина Валерьевна, Демин Виталий Валерьевич, Неваева Яна Сергеевна, Неваева Вера Николаевна, Дупик Вячеслав Юрьевич, Присмакина Любовь Николаевна, Савченко Оксана Игоревна, Коба Яна Александровна, Перова Татьяна Михайловна, Филатова Людмила Геннадьевна и Липинская Галина Леонидовна (далее – граждане) обратились в суд с заявлениями о включении их требований о передаче жилых помещений в реестр требований о передаче жилых помещений должника.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 22.11.2017 (судья Пашенко Е.В.) требования граждан признаны обоснованными и подлежащими включению в реестр.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 21.02.2018, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.08.2018, вышеуказанное определение отменено; во включении требований о передаче жилых помещений в реестр отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить постановления судов апелляционной инстанции и округа, определение суда первой инстанции оставить в силе.

В судебном заседании представитель заявителей поддержала доводы кассационной жалобы. В отзыве на кассационную жалобу общество с ограниченной ответственностью «Социальный жилищный комплекс» (правопреемник общества с ограниченной ответственностью «Баутехник-Т», далее – общество «Социальный жилищный комплекс») просит оставить обжалуемые постановления без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения.

Проверив материалы дела, заслушав представителя заявителей, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и поступившего на неё отзыва, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество с ограниченной ответственностью «Баутехник-Т» (далее – общество «Баутехник-Т») являлось арендатором земельного участка и получило разрешение на строительство многоквартирного дома (далее – дом).

Между обществом «Баутехник-Т» (заказчик) и обществом «СтройЦентр» (подрядчик) заключен договор генерального подряда от 29.03.2012

на выполнение работ по строительству жилого дома, который впоследствии прекратил своё действие на основании уведомления заказчика от 01.07.2016 об отказе от исполнения данного договора.

В период действия договора общество «СтройЦентр» заключило с гражданами предварительные договоры, по которым обязалось к установленному сроку заключить основные соглашения о передаче гражданам прав участников долевого строительства в отношении квартир в многоквартирном доме, возводимом подрядчиком. В свою очередь, граждане по предварительным договорам обязались уплатить обществу «СтройЦентр» денежные средства за приобретаемое право в соответствующих суммах в день их подписания.

Так, в день заключения предварительных договоров были оформлены ещё ряд сделок с участием тех же граждан. Суть сделок, именуемых договорами цессии, заключалась в приобретении гражданами (цессионариями) у третьих лиц – обществ с ограниченной ответственностью «СибНовострой», «РОССТРОЙ», «Бастион», «СибИнвест», «Стройсервис», СКС «ФасадСтрой», «Феррум», «Феррум-Восток», «Мир БЕТОНА», индивидуального предпринимателя Шершнева Валерия Георгиевича и гражданки Барбанакowej Надежды Алексеевны (цедентов) требований к обществу «СтройЦентр» об уплате задолженности по различным договорам (поставки, подряда, оказания услуг) по ценам, эквивалентным стоимости приобретаемых гражданами прав на квартиры, установленным условиями предварительных договоров.

Оплата по договорам цессии произведена гражданами в день их заключения путём внесения денежных средств непосредственно в кассу цедентов. Цены предварительных договоров, номинальная стоимость уступленных требований к должнику и цены договоров цессии полностью совпадают.

Ввиду неисполнения обществом «СтройЦентр» своих обязательств по передаче квартир граждане обратились в суд с заявлениями о включении их требований в реестр, удовлетворяя которые суд первой инстанции основывался на обстоятельствах внесения денежных средств по предварительным договорам, взаимосвязи предварительных договоров и договоров цессии исходя из полного совпадения сумм и дат заключения названных сделок. Суд также исходил из очевидной направленности воли указанных лиц на приобретение жилых помещений, а вовсе не на получение денежных требований к обществу «СтройЦентр», не имевшего намерений их оплачивать.

Апелляционный суд счёл подобные выводы ошибочными и отменил определение суда первой инстанции ввиду отсутствия оснований для включения заявленных требований в реестр требований о передаче жилых помещений должника. Поводом к тому явились выводы о том, что граждане приобрели у цедентов право денежного требования к обществу «СтройЦентр» по оплате ранее поставленных ему товаров, выполненных работ, оказанных услуг. Доказательств уплаты сумм, являвшихся вкладом по предварительным договорам, в материалы дела не представлено. Суд также указал на то, что

договор генерального подряда был расторгнут по инициативе заказчика ввиду нарушения подрядчиком графика производства работ. Поскольку общество «СтройЦентр» не оплатило долевой взнос обществу «Баутехник-Т», то оно и не обладало правом на передачу в собственность жилых помещений в пользу граждан.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

Для признания должника, имеющего признаки банкротства, застройщиком в целях применения к нему специальных правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве достаточно, в частности, установить факт заключения таким должником возмездных сделок с участниками строительства, на основании которых он привлекал денежные средства в обмен на обещание передать жилые помещения. При этом в силу прямого указания Закона принятие застройщиком обязательств по передаче жилых помещений может оформляться различными договорами – договорами участия в долевом строительстве, купли-продажи будущего жилого помещения, предварительными договорами, договорами простого товарищества, о привлечении заемных средств или о приобретении векселей с условием о дальнейшем прекращении заемных (вексельных) обязательств передачей жилых помещений и т.д. (пункты 1 и 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

Определяя столь широко круг сделок, которые могут быть приняты во внимание при рассмотрении вопроса о наличии у участника строительства требования о передаче жилого помещения, федеральный законодатель исходил из необходимости обеспечения дополнительной защиты от злоупотреблений застройщиков, использующих различные механизмы привлечения денежных средств, на случай их банкротства. В пункте 5 статьи 201.1 Закона о банкротстве особо обращено внимание на то, что подлинная воля участников спорных отношений может выявляться посредством проверки сделок, заключенных участниками строительства с застройщиком и (или) с действующими в его интересах третьими лицами, на предмет притворности.

По смыслу пункта 2 статьи 201.1 Закона о банкротстве участнику строительства не может быть отказано в признании обоснованным его требования о передаче жилого помещения на том лишь основании, что должник не владеет на праве собственности, аренды или субаренды земельным участком, не обладает правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства. Выводы суда апелляционной инстанции об обратном ошибочны. Закон о банкротстве для целей защиты прав участников строительства относит к числу застройщиков более широкий круг лиц по сравнению с регулированием, установленным общими положениями гражданского законодательства.

Исходя из значения понятия «застройщик», которое придано ему Законом о банкротстве (подпункт 1 пункта 1, пункт 2 статьи 201.1), суд, рассматривая в деле о несостоятельности вопрос об обоснованности требования участника строительства, проверяет наличие связывающего должника и кредитора договорного обязательства о передаче квартиры в будущем

(прав на нее), устанавливает размер исполненного по соответствующей сделке со стороны участника строительства, не исследуя отношения, касающиеся прав должника на земельный участок, на котором планировалось осуществить строительство, и объекты, находящиеся на этом участке.

В рассматриваемом случае при разрешении вопроса о возможности применения к обществу «СтройЦентр» правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве судом по настоящему делу установлено, что должник неоднократно заключал с гражданами предварительные договоры, на основании которых они исполняли обязательства должника, а должник за это обязывался уступить гражданам требования о передаче жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств населения не был введен в эксплуатацию. В рассмотрении данного спора в суде апелляционной инстанции приняли участие более 50 граждан, ссылающихся на то, что они вступили в такого рода отношения, считают себя пострадавшими от действий должника участниками строительства, находящимися в той же ситуации, что и заявители.

Как разъяснено в абзаце третьем пункта 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации); толкование договора не должно приводить к такому пониманию условия договора, которое стороны с очевидностью не могли иметь в виду.

Приняв во внимание обстоятельства, установленные постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2017, систематичность заключения должником предварительных договоров и договоров уступки требования, исходя из очевидного отсутствия у граждан намерения массово скупать требования к должнику по номинальной стоимости и очевидного отсутствия у должника намерения эти денежные требования исполнять, суд первой инстанции, не усмотрев в действиях граждан признаков злоупотребления правом, пришёл к правильному выводу о том, что предварительные договоры и договоры цессии являлись взаимосвязанными притворными сделками, прикрывающими возмездный договор, по которому общество «СтройЦентр» обязалось передать гражданам права на получение жилых помещений, а те, в свою очередь, обязались передать по указанию общества «СтройЦентр» денежные средства цедентам в размере соответствующих сумм.

Поскольку прикрывающие сделки являются ничтожными (пункт 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации), а по прикрываемым сделкам граждане свои обязательства исполнили, не получив встречного предоставления в виде передачи прав на квартиры, суд первой инстанции пришёл к верному в целом выводу о наличии у них права на включение в

реестр требований о передаче жилых помещений (статья 201.7 Закона о банкротстве).

Вопреки мнению общества «Социальный жилищный комплекс», констатация судом первой инстанции обоснованности требований граждан к обществу «СтройЦентр» об исполнении обязательства в натуре не нарушает его прав и законных интересов и не влияет на объем его обязательств. Граждане к обществу «Баутехник-Т» каких-либо требований в рамках настоящего обособленного спора не предъявили. В определении суда первой инстанции не содержится суждений о том, что данное общество является участником соглашения должника и граждан. Само по себе нахождение в реестре требований кредиторов общества «СтройЦентр» требований граждан не может служить основанием для вывода о том, что общество «СтройЦентр» имеет право на получение квартир в строящемся доме от общества «Баутехник-Т». Исходя из установленных судом первой инстанции фактических обстоятельств спора общество «Социальный жилищный комплекс» в силу пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации не может считаться лицом, обязанным по отношению к гражданам.

В случае отсутствия у общества «СтройЦентр» каких-либо прав в отношении квартир, на которые претендуют заявители, будет осуществлен переход к расчетам с кредиторами должника деньгами. В таком случае требования заявителей трансформируются в денежные, подлежащие удовлетворению в третью, а не четвертую очередь (пункт 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве).

Вместе с тем, следует признать преждевременными выводы суда первой инстанции о наличии оснований для включения требований всех без исключения обратившихся в рамках настоящего обособленного спора граждан в реестр требований должника о передаче жилых помещений.

Как следует из материалов дела, у ряда заявителей имеются решения судов общей юрисдикции о взыскании в их пользу с должника денежных средств, а также определения судов о заключении мировых соглашений, по условиям которых общество «СтройЦентр» обязано уплатить гражданину денежные средства в определенный срок. При этом оплата может быть произведена денежными средствами, либо путем передачи прав на объект долевого строительства при условии получения согласия застройщика - общества «Баутехник-Т» (т. 28, л.д. 68-111).

С учётом этого, необходимо проверить выразили ли граждане свою волю на отказ от исполнения должником обязательств в натуре, не направлены ли их действия, заключающиеся в повторном изменении способа исполнения должником обязательства, а именно - замене денежного обязательства на обязательство по передаче недвижимого имущества, на преодоление вступивших в законную силу судебных актов судов общей юрисдикции.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов граждан, в связи с чем принятые по обособленному спору судебные акты на основании пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального

кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области для установления воли заявителей по включению в реестр требований должника и проверки доводов о повторном изменении рядом граждан способа исполнения должником обязательства.

Руководствуясь статьями 291.11, 291.13 - 291.15 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 Новосибирской области от 22.11.2017, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 21.02.2018 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.08.2018 по делу № А45-27225/2016 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

Определение вступает в законную силу с момента вынесения и может быть обжаловано в Верховный Суд Российской Федерации в порядке надзора в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.С. Корнелюк

Судья

И.А. Букина

Судья

Е.Н. Зарубина