ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС18-14805

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 апреля 2020 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Самуйлов С.В., изучив с материалами истребованного дела кассационную жалобу государственной корпорации "Агентство по страхованию вкладов" (конкурсного управляющего акционерного общества "Метробанк", далее - Агентство)

на постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.11.2019 по заявлению общества с ограниченной ответственностью "М Девелопмент энд Констракшен" (далее - общество "МДК") о признании за ним статуса залогового кредитора в реестре требований кредиторов акционерного общества "Центральный научно-исследовательский институт комплексной автоматизации" (далее - Институт) в деле № А40-52617/2017 о банкротстве Института,

установил:

как следует из материалов дела и установлено судами первой и апелляционной инстанций, 07.07.2014 общество "МДК" и Институт заключили два договора (№ 13/14 и № 14/14), по условиям которых Институт как застройщик принял на себя обязательства построить и ввести в эксплуатацию здание (офисно-административный комплекс по адресу: г. Москва, улица Можайский Вал, владение 8, строения 1-4, корпуса А, В, С и D) и по окончании строительства передать обществу "МДК" оговоренные в договорах помещения в этом здании. Общество "МДК" как инвестор обязалось в установленный срок перечислить застройщику денежные средства (инвестиционный взнос) для осуществления комплекса проектных и строительных работ.

Общество "МДК" свои обязательства исполнило полностью. При этом оно использовало помимо прочего заемные средства, предоставленные ему банками и в обеспечение своих обязательств по возврату кредитов заложило банкам свои требования к Институту, вытекающие из договоров № 13/14 и

№ 14/14. Впоследствии в связи с банкротством общества "МДК" (дело № А40-25906/2016) требования банков по возврату кредитов включены в реестр требований кредиторов общества "МДК" как обеспеченные залогом.

06.04.2017 арбитражный суд возбудил дело о банкротстве Института и 01.09.2017 ввел наблюдение.

12.02.2018 арбитражный суд по заявлению общества "МДК" признал обоснованным его требование к Институту в размере 2 918 915 288,88 руб. основного долга по договорам № 13/14 и № 14/14 и включил его в третью очередь реестра требований кредиторов должника. Суд согласился с предложенной обществом "МДК" квалификацией договоров № 13/14 и № 14/14 как договоров купли-продажи будущей недвижимой вещи, во исполнение которых должнику перечислен инвестиционный взнос в качестве аванса.

29.03.2018 в отношении Института введена процедура внешнего управления, а 05.12.2018 он признан банкротом и введено конкурсное производство.

18.02.2019 в арбитражный суд поступило заявление общества "МДК" в лице конкурсного управляющего о признании его требований, ранее включенных в реестр требований кредиторов Института, как обеспеченных залогом имущества должника: доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером № 77:07:0007002:12411 (корпус А) в размере 121542/172783. Общество "МДК" указало, что оно профинансировало строительство корпуса А, обязательства Института касаются передачи помещений именно в этом корпусе, объект готов на 97 процентов и в ходе конкурсного производства осуществляются мероприятия по государственной регистрации права Института на долю в общей долевой собственности на корпус А. Решение суда о признании за обществом "МДК" статуса залогового кредитора позволит избежать негативные последствия пропуска срока, установленного кредиторам для предъявления своих требований к должнику, и направлено на приоритетное удовлетворение требований конкурсного кредитора, предоставившего должнику целевое финансирование для создания объекта недвижимости. Право залога возникло у общества "МДК" в силу закона как у лица, предоставившего соответствующее финансирование.

Общество "МДК" также указывало, что его заявление по существу является заявлением об обращении взыскания на предмет залога, который имеет все признаки объекта недвижимости и не зарегистрирован в установленном порядке.

Правовая позиция общества "МДК" основана на статьях 138, 142 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве), статье 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2019, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.08.2019, в удовлетворении заявления общества

"МДК" отказано.

Суды квалифицировали договоры инвестирования № 13/14 и № 14/14 как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи и исходили из того, что такое обязательство не предусматривает возникновение заемных отношений и, как следствие, оснований для применения к ним положений статьи 64.2 Закона об ипотеке не имеется.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.11.2019, определение от 03.06.2019 и постановление от 14.08.2019 отменены и принят новый судебный акт: требования общества "МДК" признаны обеспеченными залогом имущества должника. Выводы окружного суда мотивированы тем, что из условий договоров № 13/14 и № 14/14 следует, что воля общества "МДК" была направлена на финансирование строительства, осуществляемого должником.

Окружной суд сослался на статьи 138 (пункт 4), 142 (пункт 1) Закона о банкротстве, статьи 329, 334, 335 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), пункт 3 статьи 7 Закона РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", статьи 64.2, 69.1 Закона об ипотеке.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Агентство просит отменить постановление окружного суда и оставить в силе определение от 03.06.2019 и постановление от 14.08.2019.

Доводы заявителя, помимо прочего, сводятся к тому, что, вопреки выводам окружного суда, у общества "МДК" не возникло залогового права в отношении имущества Института, в том числе и в силу закона. Заявитель полагает, что окружной суд неправильно применил статью 69.1 Закона об ипотеке, поскольку диспозиция данной статьи предусматривает обязательный признак - наличие целевых заемных отношений между застройщиком в качестве заемщика и займодавцем, которым может выступать любое юридическое лицо. Однако, в отношениях между Институтом и обществом "МДК" не было признаков займа. В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", эти правоотношения квалифицируются как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи. По той же причине не было оснований и для применения статьи 64.2 Закона об ипотеке в отношении земельного участка, на котором построен корпус А.

Основанием для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов заявителя в сфере экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). Приведенные заявителем доводы указывают на наличие таких оснований, заслуживают внимания и требуют проверки в судебном заседании.

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

определил:

кассационную жалобу государственной корпорации "Агентство по страхованию вкладов" (конкурсного управляющего акционерного общества "Метробанк") на постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.11.2019 с материалами обособленного спора по делу № А40-52617/2017 передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание на 28 мая 2020 г. на 14 часов 30 минут в помещении суда по адресу: г. Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья

Самуйлов С.В.