ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС20-11581

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 декабря 2020 года

Резолютивная часть объявлена 10.12.2020.
Полный текст изготовлен 17.12.2020.

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

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,
судей Букиной И.А. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Кондратьева Родиона Ильича на определение Арбитражного суда Чувашской Республики – Чувашии от 11.10.2019, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2020 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.05.2020 по делу № А79-14184/2017.

В судебном заседании приняли участие представители:

Кондратьева Р.И. – Балтаев Д.Н.;

Казаковой Е.Э. – Казаков Б.А. (путем использования систем видеосвязи в режиме онлайн)

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., объяснения представителей участвующих в обособленном споре лиц, судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Кратонстрой» (далее – должник) Кондратьев Р.И. обратился в Арбитражный суд Чувашской Республики – Чувашии с заявлением о

включении в реестр требований кредиторов должника требования о передаче двух квартир (однокомнатной и трехкомнатной) и неустойки в размере 2 187 607 руб. 75 коп.

Определением суда первой инстанции от 11.10.2019, оставленным без изменения постановлением судов апелляционной инстанции от 21.01.2020 и округа от 20.05.2020, в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе на указанные судебные акты, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Кондратьев Р.И., ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, просит их отменить.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 16.11.2020 кассационная жалоба Кондратьева Р.И. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Казакова Е.Э. просит оставить судебные акты без изменения как законные.

В судебном заседании представитель Кондратьева Р.И. поддержал кассационную жалобу по изложенным в ней доводам, представитель Казаковой Е.Э. против удовлетворения жалобы возражал.

Остальные участники обособленного спора, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, явку своих представителей в суд не обеспечили.

Проверив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, выслушав присутствующих в судебном заседании представителей участвующих в обособленном споре лиц, судебная коллегия считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов обособленного спора, между должником (застройщиком) и Кондратьевым Р.И. (дольщиком) заключен договор от 24.04.2015 № 4-Г.6 участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок передать дольщику однокомнатную и трехкомнатную квартиры, а дольщик – оплатить стоимость квартир в размере 4 605 490 руб.

Между должником (цессионарием) и Кондратьевым Р.И. (цедентом) заключен договор уступки права требования (цессии) от 30.04.2015, в соответствии с которым право требования задолженности Казакова А.Б. (руководителя должника) перед Кондратьевым Р.И. по договору займа в размере 4 255 961 руб. 09 коп., подтвержденное решением суда общей юрисдикции, уступлено Кондратьевым Р.И. в пользу должника. За уступленное право должник передает Кондратьеву Р.И. две спорные квартиры.

Недостающие денежные средства в размере 350 000 руб. Кондратьев Р.И. внес в кассу должника.

Вступившим в законную силу решением суда общей юрисдикции от 28.08.2017 суд обязал произвести государственную регистрацию спорного договора, однако уведомлением от 06.12.2017 Росреестр приостановил регистрацию по причине изменения проектной документации дома и

установления факта регистрации прав на спорные помещения за иными лицами.

В иске Кондратьева Р.И. о признании договоров участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 20.04.2017, заключенных должником с Казаковой Альбиной Вениаминовной и Казаковой (Павловой) Еленой Эдуардовной в отношении спорных квартир, отказано.

Приговором суда общей юрисдикции от 03.06.2019 в порядке гражданского иска с Казакова А.Б. в пользу Кондратьева Р.И. в счет возмещения ущерба, причиненного преступлением, взыскано 4 605 490 руб., составляющие стоимость двух спорных квартир. Данным судебным актом установлена вина Казакова А.Б. в совершении мошенничества в отношении Кондратьева Р.И., то есть хищении у последнего путем обмана и злоупотребления доверием 350 000 руб. и приобретении права на его две квартиры общей стоимостью 4 255 596 руб. 09 коп. с использованием своего служебного положения.

Разрешая настоящий спор, суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых согласился суд округа, исходили из наличия правопритязаний на спорные квартиры за иными лицами, а также факта взыскания с Казакова Р.И. уплаченной Кондратьевым Р.И. по договору участия в долевом строительстве стоимости жилых помещений. Таким образом, суды сочли, что право на спорные квартиры и, следовательно, право требования с должника неустойки за нарушение сроков их передачи у Кондратьева Р.И. отсутствуют.

Между тем судами не учтено следующее.

Материально - правовой интерес лица при заключении договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома заключается в приобретении по окончании строительства предусмотренного договором жилого помещения. После возбуждения в отношении застройщика процедуры банкротства защиту такого интереса в том числе обеспечивают положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Статус участника строительства многоквартирного дома в случае несостоятельности застройщика гарантирует последнему приоритетное удовлетворение требований по отношению к другим кредиторам, а также возможность участия в принятии решений, в том числе в отношении объекта незавершенного строительства, создания жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (статьи 201.9, 201.10 Закона о банкротстве).

Для признания лица, обратившегося с требованием о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, участником строительства необходимо соблюдение следующих условий: наличие связывающего с застройщиком - должником договорного обязательства о передаче квартиры в будущем (прав на нее) и фактическая передача застройщику денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома

(подпункт 3 пункта 1, пункт 6 статьи 201.1, статья 201.7 Закона о банкротстве в редакции, применимой к спорным правоотношениям).

По смыслу приведенных норм права, при рассмотрении вопроса об обоснованности данного требования суду достаточно проверить наличие формальных оснований на момент обращения кредитора с соответствующим заявлением, включая установление размера предоставленного им по сделке исполнения. Вопрос о возможности фактического исполнения застройщиком обязательства по передаче жилого помещения (статья 201.11 Закона о банкротстве) на этой стадии разрешению не подлежит. При этом правопритязание нескольких лиц в отношении одного и того же объекта недвижимости само по себе не препятствует включению их требований о передаче жилого помещения в реестр требований кредиторов в случае, если таковые обоснованы и подтверждены надлежащими доказательствами.

Обращаясь с настоящим требованием в арбитражный суд, Кондратьев Р.И. представил заключенный с должником договор участия в долевом строительстве, а также документы, подтверждающие оплату по договору (договор уступки и квитанцию к приходному кассовому ордеру).

Не давая оценки представленным доказательствам, суды сослались лишь на установленные судебным актом суда общей юрисдикции обстоятельства совершения Казаковым А.Б. мошеннических действий в отношении Кондратьева Р.И. и взыскание в пользу последнего убытков, причиненных преступлением. Суды также указали на приобретение прав на спорные жилые помещения за иными лицами. Из упомянутого судебного акта следует, что права на жилые помещения, являющиеся предметом заключенного между должником и Кондратьевым Р.И. договора, в результате незаконных действий директора должника Казакова А.Б. переданы иным лицам. После цепочки уступок конечными приобретателями являются Игнатьев В.Н. (однокомнатная квартира) и Морозова Н.Н. (трехкомнатная квартира). Уступка прав требований зарегистрирована в установленном порядке.

Однако признание к взысканию с Казакова А.В. в пользу Кондратьева Р.И. убытков, причиненных преступлением, не освобождает должника от исполнения принятых на себя по договору гражданско-правовых обязательств, учитывая, что доказательств полного возмещения ущерба не представлено. Равным образом отсутствие регистрации договора долевого строительства не лишает добросовестного участника строительства, оплатившего жилое помещение, права требования к застройщику.

Как пояснил в судебном заседании представитель Кондратьева Р.И., до настоящего времени спорный многоквартирный дом в эксплуатацию не введен, расчеты с кредиторами третьей очереди не производились.

Уклонившись от проверки обоснованности заявленного Кондратьевым Р.И. требования, суды тем самым лишили последнего статуса участника строительства без должных к тому оснований.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление прав и законных интересов Кондратьева Р.И., в связи с чем обжалуемые судебные акты на основании

пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением спора на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду следует учесть изложенное и разрешить вопрос об обоснованности требований Кондратьева Р.И.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда Чувашской Республики – Чувашии от 11.10.2019, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2020 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.05.2020 по делу № А79-14184/2017 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Чувашской Республики – Чувашии.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Д.В. Капкаев

Судья

И.А. Букина

Судья

С.В. Самуйлов