

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 307-ЭС19-23438 (8)

г. Москва

Дело № А56-30027/2018

20 апреля 2021 г.

резюмирующая часть определения объявлена 15.04.2021

полный текст определения изготовлен 20.04.2021

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Ксенофонтовой Н.А. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу конкурсного управляющего закрытым акционерным обществом «Арена» Шутилова А.В. на постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.09.2020 по делу № А56-30027/2018 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В заседании приняли участие представители:

конкурсного управляющего закрытым акционерным обществом «Арена» Шутилова А.В. – Карпенко В.А. (по доверенности от 20.01.2021), Михальская Е.В. (по доверенности от 20.01.2021), Русанова В.А. (по доверенности от 20.01.2021);

общества с ограниченной ответственностью «СтройКлюч-4» – Яковцев Н.С. (по доверенности от 29.03.2021).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей конкурсного управляющего закрытым акционерным обществом «Арена», поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «СтройКлюч-4», просившего оставить обжалуемый судебный акт без изменения, 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) закрытого акционерного общества «Арена» (далее – общество «Арена») Одинцов Владимир Викторович обратился в суд с заявлением о признании его требования, включенного в четвертую очередь реестра требований кредиторов общества «Арена», обеспеченным залогом имущества указанного общества.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.12.2019 в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2020 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.09.2020 названные судебные акты отменены, требование Одинцова В.В. признано обеспеченным залогом имущества общества «Арена».

В кассационной жалобе, поданной в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, конкурсный управляющий обществом «Арена» просит постановление суда округа отменить, постановление суда апелляционной инстанции и определение суда первой инстанции – оставить в силе.

В отзывах на кассационную жалобу Одинцов В.В. и общество с ограниченной ответственностью «СтройКлюч-4» (далее – общество «СтройКлюч-4») просят оставить обжалуемое постановление без изменения как соответствующее действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В. от 12.03.2021 кассационная жалоба передана на рассмотрение судебной коллегии.

До начала судебного заседания от общества «СтройКлюч-4» поступило ходатайство, в котором это общество просит заменить на себя Одинцова В.В. – кредитора по настоящему обособленному спору. В судебном заседании представитель общества «СтройКлюч-4» ходатайство поддержал, представители конкурсного управляющего обществом «Арена» по ходатайству возражений не заявили. Как видно из представленных обществом «СтройКлюч-4» документов, суд первой инстанции определением от 24.02.2021 уже заменил кредитора Одинцова В.В. на это общество в связи с уступкой последним требования к обществу «Арена» на основании соглашения от 11.11.2020. В силу пункта 1 статьи 384 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1.2 соглашения от 11.11.2020 к новому кредитору требование первоначального кредитора, в том числе права, обеспечивающие исполнение обязательства, перешли в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода требования. Следовательно, общество «СтройКлюч-4», будучи правопреемником по денежному требованию Одинцова В.В. к обществу «Арена», является его процессуальным правопреемником и по настоящему спору.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзывах на нее, объяснениях представителей конкурсного управляющего

обществом «Арена» и общества «СтройКлюч-4», явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, общество «Арена» (продавец) и Одинцов В.В. (покупатель) 20.12.2013 заключили договор № 4/2Н, поименованный договором купли-продажи будущего недвижимого имущества с условием о предварительной оплате, по которому продавец обязался передать покупателю в собственность нежилое помещение площадью 296 кв. метров, расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 35, этаж 2, создаваемое в соответствии с проектной документацией, и право собственности на которое у общества «Арена» возникнет в будущем, а покупатель обязался принять недвижимость и выплатить за нее продавцу 39 500 000 рублей.

Одинцов В.В. внес 24.12.2013 частичную предварительную оплату по договору в сумме 11 500 000 рублей.

Продавец свои обязательства по сделке не исполнил.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.03.2018 возбуждено дело о несостоятельности общества «Арена». Это дело рассматривается по правилам параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» о банкротстве застройщиков. Решением суда первой инстанции от 30.07.2018 общество «Арена» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

В процедуре конкурсного производства Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области вынес определение от 15.01.2019 о включении требования Одинцова В.В. в сумму 11 500 000 рублей в четвертую очередь реестра требований кредиторов общества «Арена» и об отказе в признании за Одинцовым В.В. права собственности на незавершенный строительством объект – нежилое помещение.

В дальнейшем – 14.10.2019 – Одинцов В.В. обратился в суд с заявлением о признании упомянутого денежного требования обеспеченным залогом имущества общества «Арена».

Отказывая в удовлетворении данного заявления, суды первой и апелляционной инстанций исходили, в том числе из того, что договор участия в долевом строительстве с кредитором не заключался.

Окружной суд, отменяя акты судов первой и апелляционной инстанций и признавая требование Одинцова В.В. в сумме 11 500 000 рублей обеспеченным залогом недвижимого имущества, счел, что неисполненное обязательство общества «Арена» перед кредитором по возврату предварительной оплаты, в которое трансформировалось ранее возникшее обязательство по передаче нежилого помещения, в силу закона обеспечено залогом недвижимости.

Между тем судом округа не учтено следующее.

К требованию Одинцова В.В. не подлежали применению положения Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Так, согласно части 3 статьи 4 Закона № 214-ФЗ договор долевого участия в строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Государственная регистрация договора является необходимым условием возникновения у участника долевого строительства ипотеки в отношении земельного участка, объекта незавершенного строительства или объекта долевого строительства (части 1, 2 и 3 статьи 13 Закона № 214-ФЗ).

Настаивая на квалификации денежного требования в качестве обеспеченного залогом, Одинцов В.В., по сути, просит признать за ним преимущественное право на получение удовлетворения за счет имущества общества «Арена», находящегося, как он полагает, в залоге, то есть противопоставляет требованиям иных кредиторов общества «Арена» к конкурной массе свое требование, считая его приоритетным. Однако другие кредиторы общества «Арена» не являются сторонами сделки, заключенной с Одинцовым В.В. Поэтому в силу пункта 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации при решении вопроса о распределении конкурсной массы между ними и Одинцовым В.В. на стороне последнего преимущества, вытекающие из залога, могли возникнуть лишь с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не с момента заключения договора.

Поскольку договор от 20.12.2013 № 4/2Н не был зарегистрирован, к нему неприменимы положения Закона № 214-ФЗ о возникновении залога в силу закона.

При обращении в суд каких-либо иных оснований возникновения залога Одинцов В.В. не привел.

Ссылки суда округа на правовую позицию судебной коллегии, изложенную при разрешении другого дела, являются ошибочными. В указанном деле установлен факт заключения должником и кредитором зарегистрированного в установленном порядке договора долевого участия в строительстве, в то время как обстоятельства настоящего дела свидетельствуют об обратном.

С учетом изложенного, у суда округа не имелось оснований для отмены определения суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции.

В связи с тем, что судом округа допущены существенные нарушения норм права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов общества «Арена» и его кредиторов, обжалуемое постановление окружного суда подлежит отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с оставлением в силе определения суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции.

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:

постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.09.2020 по делу № А56-30027/2018 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области отменить.

Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.12.2019 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2020 по указанному делу оставить в силе.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

Н.А. Ксенофонтова

судья

С.В. Самуйлов