

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС20-24350 (6)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

01 марта 2022 года

Резолютивная часть объявлена 21.02.2022.
Полный текст изготовлен 01.03.2022.

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

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,
судей Кирейковой Г.Г. и Корнелюк Е.С. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Крован-КМВ» на постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.06.2021 по делу № А63-4453/2019 Арбитражного суда Ставропольского края.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Крован-КМВ» (далее – общество, должник) Теритатова Кристина Алмировна обратилась в Арбитражный суд Ставропольского края с заявлением о включении в реестр требований о передаче жилых помещений (далее – реестр) требования о передаче тринадцати квартир.

Определением суда первой инстанции от 19.01.2021, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 15.04.2021, в удовлетворении заявления отказано.

Суд округа постановлением от 28.06.2021 отменил указанные судебные акты с направлением обособленного спора на новое рассмотрение.

В кассационной жалобе на постановление суда округа, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество, ссылаясь на существенные нарушения судом норм права, просит его отменить.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 10.01.2022 кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Теритатова К.А. просит оставить судебный акт без изменения как законный.

Надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания участники обособленного спора явку своих представителей не обеспечили.

Проверив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, судебная коллегия считает, что обжалуемый судебный акт подлежит отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Шурыгина Лилия Петровна (арендатор) и должник (субарендатор) заключили договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях субаренды до 07.04.2023. Между должником и Шурыгиной Л.П. также заключено тринадцать договоров долевого участия, которые зарегистрированы в установленном порядке. Впоследствии Шурыгина Л.П. уступила Поповой К.А. (после смены фамилии – Теритатовой К.А.) права требования к должнику по договорам долевого участия.

Должник обязательства по передаче квартир не исполнил, конкурсный управляющий должником во включении соответствующего требования в реестр отказал, что послужило причиной для обращения Теритатовой К.А. в арбитражный суд с настоящим заявлением.

При рассмотрении требования Теритатовой К.А. суды первой и апелляционной инстанций установили, что в период с 2015 по 2018 годы должником и Шурыгиной Л.П. заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении 148 объектов недвижимости на сумму 224 176 665 руб. В этот же период права требования уступлены Шурыгиной Л.П. в пользу третьих лиц, в том числе Теритатовой К.А.

Разрешая спор, суды исходили из отсутствия каких-либо документов первичного бухгалтерского учета, подтверждающих оплату Шурыгиной Л.П. квартир. Бесспорных доказательств наличия финансовой возможности самой Теритатовой К.А. по оплате квартир также не представлено. При этом экономическая целесообразность заключения договоров уступки между Шурыгиной Л.П. и Теритатовой К.А. не раскрыта, поскольку права требования уступлены по той же стоимости, по которой приобретены объекты долевого строительства у должника. Доказательства расчетов между Шурыгиной Л.П. и Теритатовой К.А. по договорам уступки отсутствуют.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанции, суд округа указал на необходимость дополнительной проверки финансовой возможности Теритатовой К.А. произвести оплату по договорам цессии, отметив отсутствие материальных претензий должника к Шурыгиной Л.П.

Между тем судом округа 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).

Основной целью введения законодателем особых правил банкротства застройщиков являлось обеспечение приоритетной защиты граждан – участников строительства как непрофессиональных инвесторов, а статус участника строительства многоквартирного дома гарантирует последнему приоритетное удовлетворение требований по отношению к другим кредиторам (статья 201.9 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).

Судами установлено, что заключению договоров долевого участия в строительстве с Шурыгиной Л.П. предшествовало предоставление последней в пользу должника земельного участка в субаренду. Шурыгина Л.П. со своей стороны предоставляла земельный участок для строительства, а должник, в свою очередь, возводил объект недвижимости на этом земельном участке. При этом доказательства возмездности (встречного предоставления) по договорам субаренды и долевого участия в материалах дела отсутствуют.

Данные обстоятельства позволяют констатировать, что между указанными лицами фактически сложились отношения, вытекающие из договора простого товарищества (статья 1041 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 7 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»).

Так, обязанностью должника передать Шурыгиной Л.П. по договорам долевого участия в строительстве спорные квартиры по сути определялся размер прибыли, на которую последняя рассчитывала в результате внесения вклада в виде земельного участка, являющегося предметом договора субаренды.

Следовательно, является верным вывод суда первой инстанции о том, что Шурыгина Л.П. приобретала квартиры не для личных нужд, а осуществляла совместную деятельность с застройщиком, в связи с чем ее требования к должнику не могут конкурировать с требованиями граждан, вложивших личные денежные средства для решения жилищного вопроса.

В то же время подобная квалификация статуса Шурыгиной Л.П. не должна ухудшать положение добросовестных лиц, которые, полагаясь на данные Единого государственного реестра недвижимости, приобрели у Шурыгиной Л.П. права требования по договорам долевого участия в строительстве, поскольку при осуществлении предпринимательской деятельности товарищи отвечают солидарно по всем общим обязательствам (пункт 2 статьи 1047 Гражданского кодекса Российской Федерации). Такое регулирование действует и в случае прекращения договора простого товарищества вследствие признания одного из товарищей банкротом (абзац третий пункта 1, абзац второй пункта 2 статьи 1050 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Кроме этого судами установлено, что Теритатова К.А. приобрела у Шурыгиной Л.П. в общей сложности права требования к должнику по передаче 37 квартир, в связи с чем ее также следует признать профессиональным инвестором. Суды первой и апелляционной инстанций неоднократно предлагали Теритатовой К.А. предоставить доказательства, подтверждающие оплату по договорам участия в долевом строительстве, и сведения о финансовой возможности приобрести объекты недвижимости. Теритатова К.А. соответствующие документы не представила, а имеющиеся в деле доказательства оценены судами в установленном порядке. При таких обстоятельствах указание суда округа на необходимость повторной проверки финансового состояния Теритатовой К.А. для покупки спорных квартир нарушает принципы равноправия и состязательности (статьи 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

С учетом изложенного у суда округа отсутствовали правовые основания для отмены судебных актов судов первой и апелляционной инстанций.

Допущенные судом округа нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможно восстановление прав и законных интересов должника и его кредиторов, в связи с чем постановление суда округа на основании пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене с оставлением в силе судебных актов судов первой и апелляционной инстанций.

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

О П Р Е Д Е Л И Л А:

постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.06.2021 по делу № А63-4453/2019 Арбитражного суда Ставропольского края отменить.

Определение Арбитражного суда Ставропольского края от 19.01.2021 и постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2021 по указанному делу оставить в силе.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Д.В. Капкаев

Судья

Г.Г. Кирейкова

Судья

Е.С. Корнелюк