

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС21-13151(3,4)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 октября 2022 г.

Резолютивная часть определения объявлена 26 сентября 2022 г.

Определение изготовлено в полном объеме 3 октября 2022 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе: председательствующего судьи Самуйлова С.В., судей Корнелюк Е.С. и Разумова И.В. –

рассмотрела в судебном заседании кассационные жалобы публично-правовой компании "Фонд развития территорий" (до 01.01.2022 "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства", далее – Фонд) и Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае (далее – Фонд защиты дольщиков Кубани)

на постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.08.2021 по делу № А32-8916/2017 о банкротстве общества с ограниченной ответственностью "Радуга".

В заседании приняли участие представители:

Фонда – Билык В.М., Прошина И.А., Спиринов В.П.,

Гончарова С.Г. – Сырцова В.В.,

Худолея Ю.С. – Бухарова Г.А.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Самуйлова С.В., вынесшего определение от 17.01.2022 о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании, а также объяснения представителей лиц, участвующих в деле, судебная коллегия

установила:

как следует из судебных актов и материалов дела, общество "Радуга" осуществляло застройку многоквартирных домов (литеры 1, 2, 3) с нежилыми

помещениями коммерческого назначения на улице имени Евгении Жигуленко города Краснодара на принадлежащем застройщику на праве собственности земельном участке общей площадью 10 000 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0129001:21738 (далее – земельный участок № 21738).

В 2015-2016 годах юридические и физические лица заключили с обществом "Радуга" договоры участия в долевом строительстве в отношении нежилых помещений, после чего у них в силу закона возникло право залога на предоставленный для строительства многоквартирных домов земельный участок.

Так, в частности, Гончаров С.Г. имел требование к обществу "Радуга" на офисные помещения № 5 и № 6 в литере 1 на основании договора участия в долевом строительстве от 29.02.2016 и договора уступки требования от 26.08.2016, обеспеченное залогом имущества застройщика. Аналогичные требования и залоговое обеспечение в отношении офисных помещений имели Бровка В.Н., Дунаевская Н.А., Кривуля И.Г., Логвиненко Д.В., Нешта Г.А., Низамиди С.У., Оголенко А.Н. и Оголенко Д.Е., Перминова С.В., Шереметьев В.В., Худолей Ю.С. и общество с ограниченной ответственностью "Лада-КапСтрой" (далее все вместе именуются как Гончаров С.Г. и другие).

16.03.2017 возбуждено дело о банкротстве общества "Радуга"; 22.11.2017 введено наблюдение, применены правила о банкротстве застройщика; 29.06.2018 введено внешнее управление.

01.07.2019 вступил в силу Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 151-ФЗ).

Расчеты с кредиторами третьей очереди на дату вступления в силу Закона № 151-ФЗ не начаты.

14.11.2019 в отношении должника введено конкурсное производство.

29.12.2019 Фонд защиты дольщиков Кубани обратился в арбитражный суд с заявлением о намерении исполнить обязательства перед участниками строительства, потребовав помимо прочего погасить в Едином государственном реестре недвижимости регистрационные записи о залоге в пользу залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства (Гончарова С.Г. и других), прав застройщика на земельный участок № 21738. Заявление мотивировано ссылками на статью 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве).

Определением от 12.02.2021 Арбитражный суд Краснодарского края удовлетворил заявление, в том числе и в части погашения залоговых прав. Суд установил Фонду защиты дольщиков Кубани срок для перечисления 7 481 231,27 руб. на специальный банковский счет должника для погашения текущих платежей.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 18.05.2021 изменил сумму для погашения текущих платежей, определив её в размере 1 088 647,18 руб. В остальном определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В отношении залоговых прав Гончарова С.Г. и других оба суда исходили из того, что по смыслу подпункта 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве кредиторы по требованиям о передаче нежилых помещений не являются участниками строительства и их требования не подлежат передаче Фонду защиты дольщиков Кубани. Как следствие, залог прав застройщика в пользу таких кредиторов на земельный участок прекращается со дня перехода прав застройщика-банкрота к Фонду защиты дольщиков Кубани (абзац второй пункта 11 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве). Требования Гончарова С.Г. и других переводятся в денежные на основании пункта 6 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве.

Суды так же указали, что специальные фонды созданы государством для защиты жилищных прав физических лиц и защита от предпринимательских рисков, связанных с приобретением нежилых помещений на условиях участия в долевом строительстве, не входит в задачи указанных фондов.

Постановлением суда округа от 06.08.2021 судебные акты отменены в части погашения залоговых прав. В указанной части в удовлетворении заявления отказано. В остальной части судебные акты оставлены без изменения.

Окружной суд исходил из того, что вопрос о судьбе залога должен решаться исходя из понятия участника строительства, содержащегося в пункте 2 статьи 2 и статье 4 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 о долевом строительстве), тождественному понятию участника строительства, используемому в Законе о банкротстве. В связи с этим лица, претендующие на получение от застройщика нежилые помещения, также являются участниками строительства и за ними сохраняются залоговые права по обязательствам застройщика на земельный участок, перешедший к Фонду защиты дольщиков Кубани.

В кассационных жалобах фонды просили отменить постановление окружного суда, ссылаясь на нарушение им норм права, и оставить в силе апелляционное постановление. Доводы заявителей сводились к тому, что суд округа неправильно истолковал положения законодательства о статусе участников строительства и о последствиях передачи прав и обязанностей застройщика-банкрота фондам, специально созданным для защиты жилищных прав граждан. Заявители сослались на цели деятельности, функции и полномочия фондов, последствия введения процедур замещения банкрота-застройщика, объем и источники их финансирования, определенные законодательством о Законе о банкротстве, Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития

территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон о фонде).

По мнению заявителей, кредиторы по нежилым помещениям являются залоговыми кредиторами четвертой очереди реестра кредиторов с денежными требованиями (подпункт 4 пункта 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве), однако после передачи прав застройщика фонду они утрачивают право залога и их требования трансформируются в денежные обязательства на основании пункта 6 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве.

Нешта Г.А. в отзыве настаивала на сохранении за ней залогового права в отношении земельного участка застройщика в том числе в силу правила о следовании залога за передаваемым при исполнении сделки объектом (ст. 353 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК РФ).

В судебном заседании представители Фонда поддержали доводы, изложенные в кассационных жалобах. Представители Гончарова С.Г. и Худолея Ю.С. настаивали на законности и обоснованности обжалованного постановления окружного суда и просили оставить его в силе.

По результатам рассмотрения кассационных жалоб судебная коллегия пришла к следующим выводам.

Предметом кассационного обжалования постановления окружного суда явились выводы о наличии у лиц, имевших требование к застройщику-банкроту о передаче им нежилых помещений в связи с участием в долевом строительстве многоквартирного дома, залоговых прав на имущество застройщика, после того, как права и обязанности этого застройщика переданы фонду, созданному в целях урегулирования обязательств застройщиков-банкротов.

Прочие решения по заявлению о намерении исполнить обязательства перед участниками строительства не обжаловались, в связи с чем судебная коллегия их законность и обоснованность не проверяла.

Следует заметить, что под нежилыми помещениями в данном случае понимаются помещения, превышающие семь квадратных метров, то есть не те, что указаны в пункте 3.1 статьи 201 Закона о банкротстве.

В силу статьи 13 Закона о долевом строительстве Гончаров С.Г. и другие являлись залогодержателями принадлежавшего обществу "Радуга" земельного участка и строящихся на нем многоквартирных домов и в соответствии с Законом о банкротстве (пункт 7.1 статьи 16, статьи 18.1, 134, 138, пункт 3 статьи 201.9, статья 201.14) обладали статусом залогового кредитора, что гарантировало им удовлетворение требований за счет заложенного имущества. Наличие статуса залоговых кредиторов у данных лиц не оспаривалось.

В целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства в соответствии со статьей 201.15-1 Закона о банкротстве со вступлением в силу Федерального закона от 29.12.2015 № 391-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" применяется возмездная передача его имущества и обязательств иному застройщику (приобретателю). В качестве встречного представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке

перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений.

После вступления в силу Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" право стать приобретателем получила созданная в соответствии с Законом о фонде унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда.

В силу Закона № 151-ФЗ такое же право предоставлено Фонду субъекта Российской Федерации.

Как следует из статьи 2 Закона о фонде, статьи 21.1 Закона о долевом строительстве, указанные фонды создавались для реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение защиты прав и законных интересов граждан - участников строительства.

В соответствии с изменениями, внесенными Законом № 151-ФЗ, установлено, встречным представлением приобретателя имущества и обязательств застройщика-банкрота помимо передачи жилых помещений является также передача участникам строительства машино-мест и нежилых помещений, площадь которых не превышает 7 квадратных метров. Понятие "участник строительства" для целей применения специальных правил о банкротстве застройщиков (подпункт 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве) также изменено, из него исключено упоминание о юридических лицах. Кроме того, из частей 14 и 17 статьи 16 Закона № 151-ФЗ следует, что фонд, заявляя о намерении исполнить обязательства перед участниками строительства, не обязан получать согласие залоговых кредиторов застройщика-банкрота на передачу ему имущества, прав и обязательств последнего.

Таким образом, в силу изложенного Фонд защиты дольщиков Кубани как приобретатель имущества и прав застройщика в качестве встречного представления обязан исполнить полученные в порядке перевода долга обязательства общества "Радуга" перед участниками строительства по передаче им жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, площадь которых не превышает 7 квадратных метров.

Поскольку Гончаров С.Г. и другие к числу таких участников строительства не относятся, обязательства перед ними не перешли к фонду при передаче последнему имущества и прав застройщика. Одновременно ранее возникший залог в пользу Гончарова С.Г. и других прекратился в силу закона - ввиду упомянутой передачи прав, имущества (абзац второй пункта 11 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве). Соответствующие записи о залоге в Едином государственном реестре недвижимости погашаются органом регистрации прав одновременно с государственной регистрацией перехода к фонду прав на передаваемые ему объекты застройщика; основанием для погашения залога являются определение арбитражного суда о передаче фонду имущества, прав и

обязательств застройщика, а также договор о передаче земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика, передаточный акт к договору (пункты 8, 10 и 11 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве).

Судебная коллегия полагает, что, вопреки выводам окружного суда, понятие участника строительства, из которого исключены юридические лица, в силу пункта 17 статьи 16 Закона № 151-ФЗ применимо к производству по делу о банкротстве общества "Радуга". Это понятие используется во вновь введенном дополнительном правовом механизме защиты прав участников строительства, регулируемом помимо прочего указанными в части 17 статьи 16 Закона № 151-ФЗ статьями Закона о банкротстве, и этому механизму законодателем придана обратная сила. Правовая позиция по данному вопросу изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации № 305-ЭС19-12342(3) от 23.09.2022.

Между тем, постановлением Конституционного Суда Российской Федерации № 34-П (далее – постановление № 34-П) части 14 и 17 статьи 16 Закона № 151-ФЗ во взаимосвязи с пунктом 11 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве признаны не соответствующими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они в системе действующего правового регулирования не предусматривают необходимых правовых гарантий защиты прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при прекращении их залоговых прав в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства фонду, действующему в целях защиты прав граждан-участников долевого строительства, в рамках дела о банкротстве застройщика.

В этом же постановлении указано, что признание положений неконституционными не может являться основанием для отмены решения о передаче фонду прав застройщика, а также препятствием для такой передачи и принятия фондом на себя соответствующих обязательств. Неконституционность также не означает восстановление залоговых прав кредиторов, не являющихся участниками строительства (в значении, придаваемом данному понятию законодательством о банкротстве) и приобретших права залогодержателей до принятия оспоренного регулирования.

Конституционный Суд Российской Федерации установил временный порядок защиты прав бывших залоговых кредиторов застройщика, перед которыми у фонда не возникли обязательства по передаче помещений, предусмотрев механизм предоставления им первоначальной и последующей компенсаций со стороны фонда. Кроме того, за ними сохранено право на удовлетворение денежных требований в порядке процедуры банкротства застройщика в определенных пределах (абзац седьмой пункта 4 постановления № 34-П).

Первоначальная компенсация выплачивается в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве и абзацем пятым пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П. Её размер не зависит от продажи фондом помещений в полученном им от застройщика

объекте незавершенного строительства. Эта часть компенсации причитается залогодержателю из самого факта отчуждения фонду заложенных объектов по цене, равной оценочной стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями. Её выплата ставит залогодержателя в то же положение, как если бы данные объекты были проданы по этой цене на торгах в процедуре банкротства и вырученные от продажи средства распределены бы в соответствии с законодательством о банкротстве между всеми залогодержателями, включая граждан - участников строительства, но в размере, не превышающем 50 процентов от размера их требований к застройщику.

Как следует из системного толкования пункта 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве и абзаца пятого пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П, первоначальная компенсация устанавливается арбитражным судом при принятии им определения о передаче фонду имущества, прав и обязательств застройщика. К этому времени размер данной части компенсации является определяемым.

Последующая компенсация выплачивается из чистой прибыли фонда, полученной им по итогам выполнения проекта по достройке проблемного объекта, на условиях, предусмотренных абзацем четвертым пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П. Часть чистой прибыли фонда распределяется между бывшими залоговыми кредиторами пропорционально размеру непогашенных перед ними обязательств. Чистая прибыль устанавливается как разность между выручкой от реализации фондом помещений в полученном им объекте строительства и расходами фонда, связанными с участием в правоотношениях по поводу данного объекта. К расходам могут быть отнесены затраты на достройку объекта, ввод его в эксплуатацию, операционные расходы самого фонда, относящихся к объекту (оплата труда персонала, расходы на аренду помещений, транспортные расходы и т.д.), а также расходы на уплату налогов.

В отличие от первоначальной, параметры расчета последующей компенсации зависят от реально поступившей суммы (выручки) и могут значительно и непредсказуемо отличаться от расчетных величин. Поэтому (до принятия законодателем специального регулирования во исполнение постановления № 34-П) в резолютивной части определения о передаче фонду имущества, прав и обязательств застройщика суд указывает на приостановление производства по вопросу об установлении последующей компенсации (применительно к статье 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ).

Наличие неразрешенного вопроса о размере последующей компенсации не препятствует завершению конкурсного производства в отношении должника-застройщика, если все необходимые мероприятия управляющим уже будут выполнены, а определенность по параметрам расчета этой части компенсации еще не возникнет. В этом случае к ходатайству о завершении конкурсного производства, направляемому в арбитражный суд, конкурсный управляющий прилагает отдельный документ со сведениями о размере

обязательств перед бывшими залоговыми кредиторами, не относящимися к числу участников строительства, требования которых остались непогашенными.

После реализации помещений и окончательного установления суммы расходов фонда последний уведомляет об этом конкурсного управляющего и арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве. К уведомлению фонда должны быть приложены расчет выручки от реализации и расчет затрат фонда, возникших в связи с его участием в достройке проблемного объекта и вводом этого объекта в эксплуатацию, а также подтверждающие расчеты документы. Конкурсный управляющий на основании пункта 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве проверяет представленные фондом сведения и рассчитывает выплаты, причитающиеся каждому из кредиторов.

Арбитражный суд возобновляет производство, рассматривает вопрос об установлении последующей компенсации и выносит определение. При наличии у фонда чистой прибыли по итогам достройки объекта в резолютивной части определения суд указывает суммы денежных средств, которые фонд обязан передать каждому лицу, ранее являвшемуся залоговым кредитором застройщика, определяет срок выплаты данных сумм. На основании указанного определения по ходатайству бывшего залогового кредитора арбитражный суд выдает ему исполнительный лист на принудительное взыскание присужденной последующей компенсации (часть 6 статьи 13, статья 319 АПК РФ, абзац второй пункта 5 статьи 213.28 Закона о банкротстве).

Следует учитывать, что конкурсный управляющий, участвуя после завершения конкурсного производства в рассмотрении вопроса об установлении последующей компенсации, совершает действия в интересах бывших залоговых кредиторов застройщика в отношениях, связывающих их с фондом, а не непосредственно с самим ликвидированным должником. В такой ситуации управляющему должно быть выплачено вознаграждение за оказанные им услуги из самостоятельной имущественной массы, составляющей распределяемую между кредиторами чистую прибыль фонда (статья 781 ГК РФ). Размер указанного вознаграждения определяется судом в судебном заседании с учетом мнений заинтересованных лиц и отражается в судебном акте об установлении последующей компенсации.

Правовая позиция Верховного Суда Российской Федерации по аналогичному вопросу ранее излагалась в определении от 29.08.2022 № 309-ЭС18-13770(4-6).

В рассматриваемом обособленном споре окружной суд неправильно применил нормы материального права. Кроме того, суды, санкционировав передачу фонду имущества, прав и обязательств застройщика-банкрота, не определили компенсацию Гончарову С.Г. и другим как бывшим залоговыми кредиторами, перед которыми у фонда не возникли обязательства по предоставлению помещений.

Допущенные судами нарушения являются существенными, в связи с чем постановление окружного суда подлежит отмене, а определение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда – изменению. Ввиду того, что

вопрос о компенсации вовсе не рассматривался, обособленный спор направляется в данной части на рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.08.2021 по делу № А32-8916/2017 отменить; определение Арбитражного суда Краснодарского края от 12.02.2021 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2021 по тому же делу изменить.

Вопрос об определении размера компенсации лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами, перед которыми у фонда, действующего в целях защиты прав граждан - участников долевого строительства, не возникли обязательства по предоставлению помещений, направить в суд первой инстанции для рассмотрения по существу.

В части прекращения залоговых прав определение Арбитражного суда Краснодарского края от 12.02.2021 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2021 оставить в силе.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Самуйлов С.В.

Судья

Корнелюк Е.С.

Судья

Разумов И.В.