

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС18-11724 (25)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 октября 2022 года

Резолютивная часть определения объявлена 17 октября 2022 года.

Полный текст определения изготовлен 24 октября 2022 года.

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

председательствующего судьи Корнелюк Е.С.,

судей Капкаева Д.В. и Разумова И.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Министерства обороны Российской Федерации (далее – заявитель, министерство) на определение Арбитражного суда Московской области от 25.08.2021, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.03.2022 по делу № А41-36831/2012 о несостоятельности (банкротстве) акционерного общества «Глобинвестстрой» (далее – должник).

В судебном заседании приняли участие представители:

министерства – Силаева Л.В.;

Федерального государственного казённого учреждения «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации (далее – учреждение) – Воробьёва М.Н.;

Федеральной налоговой службы (далее – уполномоченный орган) – Гасанов Р.В., Степанов О.С.;

конкурсного управляющего должником Пушной Е.С. – Петраков В.Н.;

акционерного коммерческого банка «Пересвет» (публичное акционерное общество) (далее – банк) – Смирнова К.М.;

участников долевого строительства – Обрывко А.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корнелюк Е.С., вынесшей определение от 26.08.2022 о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании, а также объяснения представителей лиц, участвующих в обособленном споре, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

в рамках дела о банкротстве должника министерство обратилось в суд с заявлением о включении в реестр требований кредиторов должника (далее – реестр) требования в размере 2 017 246 008 рублей, составляющего рыночную стоимость переданного должнику для строительства многоквартирного дома земельного участка ввиду невозможности его возврата в государственную собственность.

Определением Арбитражного суда Московской области от 24.07.2020 в порядке процессуального правопреемства министерство заменено на уполномоченный орган.

Определением Арбитражного суда Московской области от 21.10.2020, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2021, требование признано обоснованным и включено в четвертую очередь реестра.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 19.05.2021 данные судебные акты отменены, обособленный спор направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

При новом рассмотрении определением Арбитражного суда Московской области от 25.08.2021, оставленным без изменения постановлениями Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2021 и Арбитражного суда Московского округа от 02.03.2022, в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить названные судебные акты и направить обособленный спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на кассационную жалобу конкурсный управляющий должником просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, жалобу – без удовлетворения. Уполномоченный орган в представленном отзыве просит удовлетворить жалобу министерства, отменить обжалуемые судебные акты и направить обособленный спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В судебном заседании представители заявителя, учреждения, уполномоченного органа поддержали доводы кассационной жалобы, а представители конкурсного управляющего должником, банка – реестрового кредитора должника, а также участников долевого строительства возражали против её удовлетворения.

Жалоба рассмотрена в порядке части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителя третьего лица – акционерного общества «Мосотделстрой № 1», надлежащим образом извещённого о времени и месте судебного заседания.

Изучив материалы дела, заслушав участников судебного заседания, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на неё, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 09.12.2004 между 243 квартирно-эксплуатационным отделом 37 Воздушной армии Верховного главного командования (специального назначения) (войсковая часть 32487)

министерства (далее – заказчик) и обществом с ограниченной ответственностью «Компания Русская недвижимость и торговля» (далее – компания, инвестор) заключен инвестиционный контракт № 01-8/108 (далее – инвестиционный контракт) о застройке земельного участка (далее – земельный участок) площадью 42869 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0006017:21, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новогиреевская, вл.5 и являющегося собственностью Российской Федерации (свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Росреестра по г.Москве от 29.07.2004 серия 77-АО № 108801) сроком до 31.12.2016. Инвестиционный проект заключался в сносе зданий и сооружений военного городка № 8, передислокации размещённых на нём организаций министерства с последующим возведением жилого комплекса ориентировочной площадью 100139 кв.м. и общей жилой площадью не менее 62 100 кв.м.

24.03.2006 дополнительным соглашением № 01-8/9 к инвестиционному контракту компания была заменено на должника. В дальнейшем заказчиком инвестиционного контракта стало министерство.

По условиям инвестиционного контракта в собственность Российской Федерации должны были быть переданы 30% общей жилой площади инвестиционного объекта (не менее 18 630 кв.м.) и 30 % общей коммерческой нежилой площади (не менее 4 486 кв.м.).

Должник, в свою очередь, обязался осуществить строительство объектов полностью за счёт собственных, заёмных средств и (или) привлечённых финансовых средств. Он же обязался подписать протокол исполнения 3 обязательств по инвестиционному контракту (пункты 3.2, 4.3.1, 6.3.1 и 6.3.14 инвестиционного контракта).

Инвестиционный контракт не расторгался, но ввиду неоднократных срывов сроков строительства и последующего банкротства должника протокол предварительного распределения квартир в объекте сторонами подписан не был, согласованный объём площади инвестиционного объекта (жилого комплекса «Терлецкий парк») министерству не передан.

30.10.2014 между министерством и должником заключен договор аренды данного земельного участка № 141/ЗАЗ-77.

12.04.2017 в отношении должника введена процедура наблюдения с применением правил параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

31.10.2017 должник признан банкротом, введена процедура конкурсного производства.

26.06.2019 (дата объявления резолютивной части) определением Арбитражного суда Московской области объект незавершенного строительства общей площадью 153 130, 7 кв.м., жилой площадью 93 136 кв.м., степенью готовности 30% и право аренды земельного участка переданы акционерному обществу «Мосотделстрой № 1» в целях завершения строительства.

Поскольку министерство не только не получило встречного исполнения в виде соответствующих площадей по инвестиционному контракту, но

и лишилось земельного участка, 20.03.2020 оно обратилось в суд с заявлением о возмещении убытков и включении в реестр рыночной стоимости земельного участка.

При определении размера требования министерство руководствовалось отчетом об оценке от 07.11.2019 № 1096/2019, подготовленном обществом с ограниченной ответственностью «АФК-Аудит».

Разрешая спор при новом рассмотрении, суды, руководствуясь положениями статей 71, 100, 142 Закона о банкротстве, пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон об инвестиционной деятельности) отказали во включении требования министерства в реестр. Суды исходили из того, что анализируемый инвестиционный контракт не расторгнут, министерство продолжает быть собственником земельного участка, взыскивать арендную плату за его использование и настаивать на рассмотрении заявленного требования без каких-либо уточнений при недоказанности безусловной вины должника в причинении министерству ущерба в заявленном размере. Поскольку публичному собственнику причитается 30 % общей жилой и нежилой площади инвестиционного объекта, суды резюмировали, что удовлетворение требования без его уточнения приведёт к двойному взысканию по одному и тому же обязательству (сначала – рыночной стоимости земельного участка в качестве ущерба от нарушения условий инвестиционного контракта, затем – доли помещений, которые причитаются министерству).

Между тем судами не учтено следующее.

Обоснованно применив к рассматриваемым правоотношениям положения пункта 3 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности, судам следовало учитывать, что до момента государственной регистрации права собственности на инвестиционный объект, возводимый на спорном земельном участке, министерство является долевым собственником и сохраняет за собой право на получение причитающейся ему инвестиционной доли в виде соответствующих площадей жилой и нежилой недвижимости.

Обращаясь с заявлением по настоящему обособленному спору, министерство просило компенсировать ей как стороне инвестиционного договора и долевого участнику строительства убытки, связанные с неисполнением другой стороной – застройщиком своих обязательств по передаче квартир и нежилых помещений (статьи 15, 393 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Принцип полного возмещения убытков предполагает получение министерством суммы, эквивалентной рыночной стоимости всей непереданной недвижимости, определяемой на дату ввода объекта в эксплуатацию. По этой причине ошибочны выводы судов относительно ограничения права требования министерства размером внесенного по инвестиционному договору вклада (предоставление земельного участка для осуществления строительства), а также определение стоимости недвижимости на дату заключения инвестиционного договора в 2004 году.

Таким образом, судебная коллегия приходит к выводу о том, что министерство вправе претендовать на получение компенсации стоимости объектов долевой собственности с лица, по вине которого они были утрачены.

Основаниями к отказу в заявлении явились пропуск заявителем срока на включение требования в реестр, а также направленность его действий на одновременное получение инвестиционной доли вместе с рыночной стоимостью земельного участка.

Согласно пункту 4 статьи 201.4 Закона о банкротстве реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Требования участников строительства включаются в реестр требований участников строительства при предъявлении указанных требований не позднее сорока пяти дней со дня получения уведомления конкурсного управляющего, предусмотренного пунктом 2 данной статьи, независимо от даты закрытия такого реестра. Указанное уведомление конкурсного управляющего считается полученным по истечении пятнадцати дней со дня его опубликования в порядке, установленном статьёй 28 Закона о банкротстве. В случае пропуска указанного в названном пункте срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом.

Приводимые министерством и поддержанные уполномоченным органом доводы о ненаправлении конкурсным управляющим должником заявителю уведомления об открытии конкурсного производства судами не проверялись и не оценивались. Факт получения заявителем данного уведомления, а не иного извещения (к числу которого суды необоснованно отнесли полученное заявителем уведомление о передаче имущества и обязательств должника застройщика в ноябре 2019 года) не устанавливался. Данные обстоятельства имели существенное значение для правильного разрешения вопроса о соблюдении заявителем срока на предъявление своего требования в реестр.

В ходе рассмотрения настоящего спора в судах всех инстанций министерство последовательно приводило доводы о том, что причитающийся ему по инвестиционному контракту объём помещений реализован должником третьим лицам (участникам долевого строительства), а возможность возврата земельного участка публичному собственнику будет утрачена с вводом объекта в эксплуатацию, поскольку после завершения строительства жилого комплекса и оформления участниками права собственности на помещения, переданный должнику земельный участок в силу положений статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации перейдёт в общую долевую собственность собственников находящихся на нём помещений.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего должником подтвердил, что все квартиры и нежилые помещения инвестиционного объекта в настоящий момент реализованы.

Если данное утверждение верно и реализация всего инвестиционного объекта, в том числе доли министерства в нём, произведена должником, то способом восстановления нарушенного права для министерства в сложившейся ситуации является включение в реестр требования о взыскании с должника

убытков в размере рыночной стоимости причитающейся ему инвестиционной доли, составляющей не менее 30 % общей жилой и нежилой площади инвестиционного объекта.

В случае, если реализация произведена акционерным обществом «Мосотделстрой № 1», тогда министерство вправе претендовать на причитающиеся ему компенсации с указанного лица.

Заявленная ко взысканию с должника сумма убытков, по мнению заявителя, равна рыночной стоимости земельного участка, меньше его кадастровой стоимости, а в отсутствие контррасчёта со стороны возражающих на это требование лиц данная сумма не превышает предполагаемую рыночную стоимость переданного ему объёма площади инвестиционного объекта (как пояснила представитель заявителя в судебном заседании, по предварительной оценке эта стоимость составляет не менее четырёх миллиардов рублей).

Обращение министерства в суд с настоящим заявлением не имело целью двойного взыскания, поскольку без передачи должнику, а затем и новому застройщику земельного участка, на чем настаивал заявитель, отсутствовала сама возможность реализации инвестиционного проекта. Заключение с должником договора аренды, являлось не способом обогащения заявителя за счёт начисленной им арендной платы в качестве текущих платежей, а необходимым условием для получения должником разрешения на строительство инвестиционного объекта согласно пункту 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При таких условиях, выводы судов, отказавших министерству в удовлетворении его заявления, являются ошибочными и преждевременными. Фактические обстоятельства, позволяющие министерству определиться с выбором того или иного способа защиты и восстановления нарушенного должником права, судами не устанавливались.

В целях устранения допущенных нарушений судам следует установить лицо, реализовавшее причитающиеся заявителю 30 % общей жилой и нежилой площади инвестиционного объекта (жилого комплекса «Терлецкий парк»), определить реальный объём переданных акционерному обществу «Мосотделстрой № 1» прав участников строительства, выяснить, вошла ли в этот объём инвестиционная доля министерства и в каком виде (размере), определить точный размер начисленных должнику и фактически полученных министерством арендных платежей для целей проверки верности расчёта заявителем своих требований.

Руководствуясь вышеизложенным, определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а обособленный спор – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции для определения размера подлежащих включению реестра убытков министерства и очередности удовлетворения данного требования по результатам выяснения вопроса соблюдения им (или не соблюдения) срока на предъявление своего требования в реестр.

Руководствуясь статьями 291.11, 291.13 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

определение Арбитражного суда Московской области от 25.08.2021, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.03.2022 по делу № А41-36831/2012 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Определение вступает в законную силу с момента вынесения и может быть обжаловано в Верховный Суд Российской Федерации в порядке надзора в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.С. Корнелюк

Судья

Д.В. Капкаев

Судья

И.В. Разумов