

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 22 мая 2023 года № 305-ЭС22-29387

г. Москва

Дело № А41-73238/2021

Резолютивная часть определения объявлена 15 мая 2023 года.
Полный текст определения изготовлен 22 мая 2023 года.

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

председательствующего судьи Букиной И.А.,
судей Кирейковой Г.Г. и Шиловых О.Ю. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Дом от Профи» на решение Арбитражного суда Московской области от 18.02.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.11.2022 по делу № А41-73238/2021.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества «Дом от Профи» – Курников А.Г. по доверенности от 27.04.2023, Мартенюк А.А. по доверенности от 28.09.2021;

публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – фонд) – Дубянский Р.О. по доверенности от 13.03.2023, Мусаев А.М. по доверенности от 09.01.2023, Скоромный С.П. по доверенности от 17.03.2023.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Букиной И.А. и объяснения участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

общество «Дом от Профи» обратилось с иском к публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – фонд) об обязанности передать квартиру, расположенную по адресу: Московская область, г. Красногорск, микрорайон Опалиха, ул. Пришвина, д. 18, кв. 167 (далее – спорная квартира), и о признании права собственности истца на данную квартиру.

Решением Арбитражного суда Московской области от 18.02.2022, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.05.2022, требования удовлетворены частично, суд обязал фонд передать в собственность истцу спорную квартиру. В удовлетворении требований в остальной части отказано.

Постановлением суда округа от 11.11.2022 указанные судебные акты отменены, в удовлетворении исковых требований отказано.

Общество «Дом от Профи» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемые судебные акты отменить.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 13.04.2023 (судья Букина И.А.) кассационная жалоба вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу фонд просил постановление суда округа оставить без изменения.

В судебном заседании представители общества «Дом от Профи» поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе, а представители фонда возражали против ее удовлетворения.

Проверив материалы обособленного спора, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, выслушав участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемое постановление подлежит отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 07.11.2017 между обществом с ограниченной ответственностью «Хайгейт» (застройщиком) и обществом с ограниченной ответственностью «СК Стратегия» (участником строительства) заключен договор № ДУ-09-18-167 участия в долевом строительстве (зарегистрированный 17.11.2017) в отношении спорной квартиры.

Стоимость квартиры 7 481 241 руб. Расчеты между сторонами произведены в полном объеме.

На основе договора от 07.02.2018 № УПТ-09-18-167 права и обязанности участника строительства переданы обществу с

ограниченной ответственностью «Оптима-Сервис» (с согласия застройщика).

Решением Арбитражного суда Московской области от 09.07.2018 по делу № А41-44405/2018 застройщик признан несостоятельным (банкротом).

Определением суда первой инстанции от 16.10.2019 по указанному делу в реестр требований о передаче жилых помещений включены требования общества «Оптима-Сервис» о передаче двух квартир: спорной квартиры и квартиры со строительным номером 15-178.

Определением Арбитражного суда Московской области от 08.04.2019 по делу № А41-44405/2018 обязательства застройщика перед участниками строительства переданы приобретателю – Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства», правопреемником которого является ответчик.

19.03.2020 Министерством жилищной политики Московской области выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию RU50-11-15555-2020.

30.09.2020 обществом «Оптима-Сервис» произведена доплата за увеличение площади квартиры, что предусмотрено п. 3.2 договора долевого участия в строительстве.

14.10.2020 фонд выдал обществу «Оптима-Сервис» согласие на уступку прав и обязанностей участника строительства иному лицу. На основании договора № УПТ-1401-20-167 уступки прав (зарегистрированного 09.11.2020) права и обязанности участника строительства по спорной квартире передана истцу.

10.03.2021 между истцом и ответчиком подписано дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве от 07.11.2017 № ДУ-09-18-167, в соответствии с которым стороны пришли к согласию о том, что отделочные работы застройщиком в квартире не выполняются (соглашение зарегистрировано 25.05.2021).

После ввода объекта в эксплуатацию квартира не передана истцу. В ответе на претензию истца ответчик указал на отсутствие оснований для ее удовлетворения.

Полагая свои права нарушенными, истец обратился с иском по настоящему делу.

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались положениями статей 201.1, 201.15-1, 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), статьи 16 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», статей 8, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и исходили из следующего.

Требования истца включены в реестр участников строительства, соответствующее определение фондом не обжаловалось.

Действия фонда указывали на принятие им обязательств перед истцом по спорной квартире: фонд давал согласие на уступку, заключал дополнительное соглашение о невыполнении отделочных работ.

Помимо этого определением суда от 16.10.2019 в деле о банкротстве застройщика включено требование о передаче не только спорной квартиры, но и квартиры № 15-178. Данную квартиру фонд передал истцу по акту приема-передачи от 18.02.2021. За истцом зарегистрировано право собственности на указанную квартиру, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 07.07.2021.

Поскольку стороны связаны договорными отношениями, суды пришли к выводу об удовлетворении требований об обязанности фонда передать истцу спорную квартиру, отказав в иске в остальной части (в части признания права собственности) в связи с отсутствием спора о праве.

Суд округа отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и в удовлетворении заявленных требований отказал исходя из следующего.

Федеральным законом 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) понятие «участник строительства» для целей применения специальных правил о банкротстве застройщиков (подпункт 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве) изменено, из него исключено упоминание о юридических лицах.

По общему правилу изменения, внесенные в Закон о банкротстве Законом № 151-ФЗ, применяются при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу Закона № 151-ФЗ (пункт 16 статьи 16 Закона).

В то же время в пункте 17 статьи 16 Закона № 151-ФЗ указано, что, если ко дню вступления в силу этого Закона не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди, то ряд новых норм Закона о банкротстве (пункт 3.2 статьи 201.1, статьи 201.8-1, 201.8-2, 201.9, 201.10 – 201.14, 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1) применяется при рассмотрении дел о банкротстве застройщика, возбужденных до дня вступления в силу

Закона № 151-ФЗ. Само по себе отсутствие в пункте 17 статьи 16 Закона № 151-ФЗ ссылки на норму, определяющую статус участника строительства (в новой редакции), не может означать сохранение лишенными этого статуса юридическими лицами своих прежних прав на удовлетворение требований к застройщику в натуральном виде после передачи фонду прав и обязанностей застройщика-банкрота.

С учетом изложенного суд округа пришел к выводу об отсутствии у фонда правомочия на удовлетворение требований общества в натуральном виде (предоставлению жилых помещений юридическому лицу), поскольку общество не является участником строительства по смыслу Закона о банкротстве, его права подлежат восстановлению с учетом механизма, указанного в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 № 34-П, а не путем передачи спорного объекта – квартиры.

Между тем судом округа не учтено следующее.

Законодательство о банкротстве является составной частью гражданского законодательства, регулирующей отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов (статьи 25, 65 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 1 Закона о банкротстве).

Согласно пункту 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Соответствующее правило основано на принципе, согласно которому в частноправовых отношениях физических и юридических лиц интересам одной стороны не может быть предоставлен приоритет по сравнению с интересами другой, не нарушившей закон (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 № 34-П), в результате чего придание обратной силы (ретроактивности) закону характеризуется как исключительный тип его действия во времени.

Закон № 151-ФЗ, исключивший юридических лиц из понятия «участника строительства» в деле о банкротстве, вступил в силу 27.06.2019.

Из пунктов 16 статьи 16 Закона № 151-ФЗ следует, что Закон о банкротстве в новой редакции применяется в случае, если дело о банкротстве возбуждено после вступления Закона № 151-ФЗ в силу. В рассматриваемом случае дело о банкротстве застройщика возбуждено 14.06.2018, то есть согласно названному критерию закон с обратной силой не действует.

В силу пункта 17 указанной статьи часть положений Закона о банкротстве в новой редакции (в том числе устанавливающих понятие «участника строительства» – определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23.09.2022 № 305-ЭС19-12342 (3)) применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу Закона № 151-ФЗ при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

Таким образом, в настоящем случае подлежал выяснению вопрос о том, начались ли по состоянию на 27.06.2019 расчеты с кредиторами в деле о банкротстве общества «Хайгейт» (застройщика).

По смыслу положений § 7 главы IX Закона о банкротстве в отличие от ординарных дел о несостоятельности при банкротстве застройщика удовлетворение требований кредиторов осуществляется не только посредством денежных выплат. Так, Законом о банкротстве предусмотрена возможность погашения требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства созданному ими жилищно-строительному кооперативу (в целях самостоятельного завершения строительства объекта – статья 201.10); погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений (если строительство объекта завершено – статья 201.11); привлечения приобретателя (иного застройщика) в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства (статьи 201.15-1, 201.15-2).

В последнем случае факт привлечения инвестора (нового застройщика), готового взять на себя обязанность завершить мероприятия по строительству проблемного объекта, и передача ему в ведение этого объекта фактически свидетельствует о разработке плана выхода из кризиса, обусловленного невозможностью завершить строительство и передать квартиры силами и средствами должника, что в конечном счете существенно повышает гарантии прав и законных интересов кредиторов (участников строительства) на получение исполнения. Передача инвестору (новому застройщику) объекта незавершенного строительства является моментом начала реализации такого плана. Следовательно, с этого момента, с точки зрения дела о банкротстве, начинаются и расчеты с кредиторами третьей очереди.

После начала расчетов должник более не отвечает перед участниками строительства, поскольку он нашел приемлемый для кредиторов выход из сложившейся ситуации. По этой причине пунктом 6 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве закреплено, что на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика требования участников строительства, исполнение обязательств перед которыми передано

приобретателю, исключаются конкурсным управляющим (внешним управляющим) из реестра требований участников строительства.

Как указано выше, обязательства застройщика перед участниками строительства переданы правопродшественнику фонда определением от 08.04.2019, то есть до вступления в силу Закона № 151-ФЗ (27.06.2019). Таким образом, исходя из пункта 17 статьи 16 данного Закона к спорным правоотношениям Закон о банкротстве применяется в прежней редакции, без учета изменений, внесенных Законом № 151-ФЗ.

Принимая во внимание данное обстоятельство, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу, что истец (общество «Дом от Профи») вправе претендовать на получение жилого помещения в натуре, удовлетворив его требования об обязанности передать в собственность спорную квартиру.

О подобном восприятии правового статуса истца свидетельствует и само поведение фонда, который 18.02.2021 передал истцу вторую квартиру № 15-178, а также в отношении спорной квартиры выдавал согласие на уступку прав дольщика, принимал доплату за увеличение количества метров и заключал дополнительное соглашение по отделочным работам, то есть позиционировал себя в качестве лица, обязанного по договору.

В то же время подлежат отклонению доводы заявителя о несогласии с выводами судов первой и апелляционной инстанций в части отказа в удовлетворении заявленных требований о признании права собственности в отношении спорной квартиры.

Согласно пунктам 58 и 59 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22) лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности. Иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Иски о признании права собственности относятся к вещно-правовым способам защиты, в то время как истца и ответчика связывают обязательственные правоотношения из договора участия в долевом строительстве (купли-продажи будущей вещи).

С учетом этого в силу договорного основания возникновения отношений сторон даже если бы истцу и было передано владение без переноса права собственности по реестру, то и в таком случае в силу

пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 61 постановления № 10/22 необходимо было обращаться не с иском о признании права собственности, а с иском о государственной регистрации перехода права собственности.

Таким образом, являются правильными выводы судов первой и апелляционной инстанций, отказавших в удовлетворении иска в части требования о признании права собственности. Вопреки позиции заявителя такой отказ не ставит под сомнение его право требовать предоставления квартиры в натуре, поскольку удовлетворен его обязательственный иск о передаче спорной квартиры в собственность истца.

В связи с тем, что в обжалуемом постановлении содержится нарушения норм права, которые повлияли на исход рассмотрения дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов общества «Дом от Профи» в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, данное постановление на основании части 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 по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.11.2022 по делу № А41-73238/2021 Арбитражного суда Московской области отменить.

Решение Арбитражного суда Московской области от 18.02.2022 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.05.2022 по тому же делу оставить в силе.

Председательствующий-судья

И.А. Букина

судья

Г.Г. Кирейкова

судья

О.Ю. Шилохвост