

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 305-ЭС23-283

г. Москва

Дело № А40-168480/2021

Резолютивная часть определения объявлена 27.06.2023.
Полный текст определения изготовлен 04.07.2023.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Чучуновой Н.С., Якимова А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу публичного акционерного общества Национальный банк «ТРАСТ» на постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.11.2022 по делу № А40-168480/2021 Арбитражного суда города Москвы

по исковому заявлению публичного акционерного общества Национальный банк «ТРАСТ» к публично-правовой компании «Фонд развития территорий» об обязанности передать по акту приема-передачи квартиры и ключи к ним: со строительным номером 15-148 площадью 39, 6 кв. м в секции 6 на 1-м этаже по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи г. Красногорска, дом № 15 (оплачена в сумме 4 092 723 руб.); со строительным номером 16-192 площадью 42, 6 кв. м в секции 5 на 8-м этаже по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи г. Красногорска, дом № 16 (оплачена в сумме 5 157 742 руб.); со строительным номером 15-073 площадью 72, 4 кв. м в секции 3 на 8-9-м этажах по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи г. Красногорска, дом № 15 (оплачена в сумме 9 523 380 руб.); со строительным номером 15-173 площадью 109, 2 кв. м в секции 6 на 8-м этаже по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи г. Красногорска, дом № 15 (оплачена в сумме 15 348 953 руб.); со строительным номером 15-078

площадью 37, 1 кв. м в секции 17 на 1-м этаже по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи г. Красногорска, дом 2 № 15 (оплачена в сумме 3 834 344 руб.); со строительным номером 15-177 площадью 40, 9 кв. м в секции 7 на 1-м этаже по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи г. Красногорска, дом № 15 (оплачена в сумме 3 958 084 руб.); со строительным номером 15-018 площадью 41 кв. м в секции 2 на 1-м этаже по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи г. Красногорска, дом № 15 (оплачена в сумме 4 006 284 руб.); со строительным номером 19-042 площадью 93, 3 кв. м в секции 8 на 5-м этаже по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи г. Красногорска, дом № 15 (оплачена в сумме 10 058 397 руб.); со строительным номером 15-114 площадью 105, 3 кв. м в секции 4 на 8-м этаже по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, вблизи г. Красногорска, дом № 15 (оплачена в сумме 14 246 736 руб.),

при участии в деле третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью «Хайгейт».

При участии в судебном заседании представителей:
публично-правовой компании «Фонд развития территорий» - Дубянского Р.О.;

публичного акционерного общества Национальный банк «ТРАСТ» - Бурмистровой С.Ю.

общество с ограниченной ответственностью «Хайгейт», извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направило, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие его представителей.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также выступления представителей сторон спора, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

обществом с ограниченной ответственностью «СК «Стратегия» (далее - ООО «СК СТРАТЕГИЯ») и обществом с ограниченной ответственностью «Хайгейт» (далее – ООО «Хайгейт», застройщик) 07.11.2017 были заключены договоры участия в долевом строительстве.

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

Определением Арбитражного суда Московской области от 25.07.2019 по делу № А41-44405/2018 требования ООО «СК «Стратегия» о передаче жилых помещений, приобретенных по договорам долевого участия были включены в реестр требований ООО «Хайгейт».

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.

Между публичным акционерным обществом Национальный банк «ТРАСТ» (далее - банк) и ООО «СК СТРАТЕГИЯ» (кредитор по делу о банкротстве) заключен договор уступки прав требований от 09.07.2020, в соответствии с которым банку в полном объеме уступлены права требований по договорам долевого участия (Приложение №1 к договору уступки прав требования).

Оплата по договору цессии произведена, права требования по договорам долевого участия перешли банку, в связи с чем постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 16.07.2021 по делу № А41-44405/2018 в реестре по требованиям о передаче жилых помещений произведена замена кредитора ООО «СК Стратегия» на его правопреемника – банк.

Определением суда по делу № А41-44405/2018 от 08.04.2019 Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства» были переданы земельные участки и объекты незавершенного строительства для целей завершения строительства многоквартирных домов и передачи квартир участникам долевого строительства.

Ответчиком многоквартирные дома по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи г. Красногорска, дом № 15 и дом № 16 были достроены и введены в эксплуатацию.

В связи с отказом Фонда в передаче указанных квартир банку, истец обратился в суд с заявлением об исполнении обязательства в натуре.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.03.2022, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2022, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

При этом суды руководствовались статьей 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), статьями 3, 8 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», статьями 16 Федерального закона 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).

Суды первой и апелляционной инстанций установили, что дело о банкротстве в отношении должника застройщика возбуждено 14.06.2018,

обязательства застройщика ООО «Хайгейт» перед истцом – участником долевого строительства перешли к ответчику, который должен надлежащим образом исполнить свои обязательства застройщика по договорам долевого участия по передаче истцу жилых помещений.

Как указали суды первой и апелляционной инстанций, заявление Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства» о намерении стать приобретателем прав должника по строительству жилых комплексов и исполнить обязательства ООО «Хайгейт» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства удовлетворено судом 08.04.2019, то есть до вынесения определения от 19.06.2019 (резолютивная часть) о включении требований в реестр передачи жилых помещений.

Таким образом, Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства», правопреемником которого является ответчик, принял на себя все невыполненные перед участниками строительства обязательства.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09.11.2022 судебные акты судов первой и апелляционной инстанций отменены, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и отказывая в удовлетворении заявленных по делу требований, суд кассационной инстанции исходил из того, что подпунктом «а» пункта 2 статьи 4 Закона № 151-ФЗ из понятия участника строительства исключено упоминание о юридических лицах.

Также суд округа указал, что 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). 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.

Таким образом, как посчитал суд округа, из перечисленных правовых норм следует, что в целях безотлагательной и эффективной реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты жилищных прав граждан – участников строительства, Законом № 151-ФЗ придана обратная сила вновь введенному дополнительному правовому механизму защиты прав участников строительства.

При этом суд кассационной инстанции отметил, что 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 запуска механизма передачи Фонду прав и обязанностей застройщика-банкрота.

При таких обстоятельствах суд округа пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска юридического лица, ранее признававшегося участником строительства.

Банк обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить постановление суда кассационной инстанции, ссылаясь на существенные нарушения норм материального права, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставить в силе.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 05.06.2023 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Фонд представил письменные возражения на кассационную жалобу банка, в которых просит оставить постановление суда кассационной инстанции без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба подлежит удовлетворению в силу следующего.

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).

В соответствии с пунктом 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.

В соответствии с положениями Закона № 151-ФЗ юридические лица были исключены из состава участников строительства для целей применения законодательства о банкротстве, что отразилось на объеме их прав в деле о банкротстве застройщика, поскольку требования юридических лиц по договорам долевого участия в строительстве более не подлежали включению в реестр требований о передаче жилых помещений. Указанные требования стали носить денежный характер и подлежали включению в четвертую очередь реестра требований кредиторов.

Закон № 151-ФЗ вступил в силу 27.06.2019.

Согласно пункту 16 статьи 16 Закона № 151-ФЗ положения параграфа 7 главы IX (Банкротство застройщиков) Закона о банкротстве применяются арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Как установлено судами дело о банкротстве застройщика возбуждено 14.06.2018, в связи с чем закон в спорном случае с обратной силой не действует.

Согласно пункту 17 Закона № 151-ФЗ положения пункта 3.2 статьи 201.1, статей 201.8-1, 201.8-2, 201.9, 201.10 - 201.14, 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 Закона о банкротстве в редакции Закона № 151-ФЗ (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 настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

Соответственно судам необходимо было выяснить, начались ли по состоянию на 27.06.2019 расчеты с кредиторами в деле о банкротстве общества «Хайгейт» (застройщика).

Закон о банкротстве предусматривает возможность приобретения публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» прав застройщика-банкрота, лишенного возможности самостоятельно завершить строительство и передать квартиры участникам строительства, на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства для завершения строительства этих объектов, что имеет своей целью защиту прав кредиторов застройщика и повышает гарантии их прав и интересов на надлежащее исполнение обязательств по договорам долевого участия.

Таким образом, передача незавершенного строительством объекта недвижимости новому инвестору-застройщику подразумевает начало реализации плана по выходу должника из кризиса, поскольку с этого момента начинаются расчеты с кредиторами третьей очереди.

В связи с этим в соответствии с пунктом 6 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве на основании определения арбитражного суда о передаче обязательств по договорам долевого участия новому застройщику требования участников строительства исключаются конкурсным управляющим (внешним

управляющим) из реестра требований участников строительства, а должник более не отвечает перед участниками строительства по невыполненным обязательствам.

Определением Арбитражного суда по делу № А41-44405/2018 от 08.04.2019 обязательства застройщика перед кредиторами (участниками строительства) переданы правопреемнику фонда до вступления в силу Закона № 151-ФЗ (27.06.2019), в связи с чем в соответствии с положениями пункта 17 статьи 16 Закона № 151-ФЗ Закон о банкротстве применяется к спорным правоотношениям в прежней редакции.

Указанная правовая позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.05.2023 № 305-ЭС22-29387 по делу в отношении того же должника застройщика.

Таким образом выводы судов первой и апелляционной инстанций о наличии у истца права получения от нового застройщика, принявшего на себя все обязательства по договорам долевого участия, жилого помещения являются обоснованными.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся по делу судебные акты судов первой и апелляционной инстанций подлежат оставлению в силе ввиду правомерности выводов судов о наличии оснований для удовлетворения иска, тогда как постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятое при существенном нарушении норм материального права.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.11.2022 по делу № А40-168480/2021 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 11.03.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2022 по тому же 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

Е.Е. Борисова

Судьи

Н.С. Чучунова

А.А. Якимов