

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 306-ЭС22-27838 (2, 3)

г. Москва

Дело № А57-18444/2020

17 июля 2023 г.

резолютивная часть определения объявлена 10.07.2023

полный текст определения изготовлен 17.07.2023

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Букиной И.А. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы Бокова С.Н., Дарсиговой Л.М., Дегтярева В.Н., Гаас Г.А., Геворгяна М.М., Ефанова А.В., Зозули И.В., Ковалевой Т.В., Рахимкуловой И.С., Руховца А.А., Руховец И.В., Шабаева Р.С. на постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2022 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 28.12.2022 по делу № А57-18444/2020 Арбитражного суда Саратовской области.

В судебном заседании приняли участие представители:

Дарсиговой Л.М., Дегтярева В.Н., Геворгяна М.М., Зозули И.В., Ковалевой Т.В., Рахимкуловой И.С., Руховца А.А., Шабаева Р.С. – Хайдуков А.О. (по доверенностям от 10.03.2022, 22.06.2022, 20.07.2022, 21.07.2022, 11.10.2022, 11.01.2023, 30.01.2023, 08.07.2023);

публично-правовой компании «Фонд развития территорий» – Туев С.П. (по доверенности от 02.02.2023).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителя Дарсиговой Л.М., Дегтярева В.Н., Геворгяна М.М., Зозули И.В., Ковалевой Т.В., Рахимкуловой И.С., Руховца А.А., Шабаева Р.С., поддержавшего доводы кассационных жалоб, а также объяснения представителя публично-правовой компании «Фонд развития территорий», просившего оставить обжалуемые судебные акты без изменения,

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания ЖБК-3» (далее – компания), рассматриваемого по правилам параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), Дегтярев Владимир Николаевич 18.02.2002 обратился в суд с возражениями по результатам рассмотрения конкурсным управляющим компанией его требования о передаче жилого помещения (двухкомнатной квартиры, находящейся в городе Энгельсе).

Определением Арбитражного суда Саратовской области суда от 05.07.2022 требование Дегтярева В.Н. признано обоснованным и включенным в реестр требований участников строительства (далее – реестр застройщика) не позднее 03.12.2021, установлены сумма исполненных участником строительства обязательств (1 771 140 рублей) и сумма его убытков в виде реального ущерба (908 560 рублей), приведены данные, идентифицирующие объект, подлежащий передаче кредитору, в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2022 определение суда первой инстанции изменено: из его резолютивной части исключено указание на признание требования включенным в реестр застройщика не позднее 03.12.2021.

Арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 28.12.2022 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, Боков С.Н., Дарсигова Л.М., Дегтярев В.Н., Гаас Г.А., Геворгян М.М., Ефанов А.В., Зозуля И.В., Ковалева Т.В., Рахимкулова И.С., Руховец А.А., Руховец И.В., Шабаетова Р.С. просят постановления судов апелляционной инстанции и округа отменить, определение суда первой инстанции – оставить в силе.

В отзывах на кассационные жалобы публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – фонд развития) и некоммерческая организация «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Саратовской области» (далее – фонд Саратовской области) просят обжалуемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Конкурсный управляющий компанией в отзыве на кассационные жалобы просит постановления судов апелляционной инстанции и округа отменить.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 05.06.2023 кассационные жалобы переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Дарсиговой Л.М., Дегтярева В.Н., Геворгяна М.М., Зозули И.В., Ковалевой Т.В., Рахимкуловой И.С.,

Руховца А.А. и Шабаяева Р.С. заявил ходатайство о направлении запроса в Конституционный Суд Российской Федерации о проверке конституционности пункта 15 статьи 201.4 Закона о банкротстве.

Ходатайство судебной коллегией отклонено.

В соответствии со статьей 101 Федерального конституционного закона от 21.07.1994 № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации» суд обращается с запросом в Конституционный Суд Российской Федерации в случае возникновения у него сомнений о соответствии примененного или подлежащего применению закона Конституции Российской Федерации. В данном случае судебная коллегия не усматривает неопределенности в вопросе о соответствии Конституции Российской Федерации пункта 15 статьи 201.4 Закона о банкротстве.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационных жалобах, отзывах на нее, объяснениях представителей участвующих в деле лиц, явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что кассационные жалобы подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, 25.06.2019 компанией (застройщиком) и обществом с ограниченной ответственностью «Финансовый холдинг-центр Группа компаний «ЖБК-3» (далее – центр) заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

Впоследствии по договору уступки требования от 23.04.2020 центр уступил Дегтяреву В.Н. требование к компании о передаче двухкомнатной квартиры, основанное на договоре участия в долевом строительстве. Договор уступки требования зарегистрирован 24.04.2020.

Суды установили, что Дегтярев В.Н. полностью исполнил обязательства, принятые по договору уступки требования, уплатив центру за полученное требование 1 771 440 рублей; данное требование перешло к Дегтяреву В.Н.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 18.03.2021 компания признана несостоятельной (банкротом) по правилам параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве. Сообщение об этом 20.03.2021 опубликовано в газете «Коммерсантъ».

Дегтярев В.Н. направил 23.12.2021 конкурсному управляющему компанией заявление о включении его требования о передаче двухкомнатной квартиры в реестр застройщика.

Конкурсный управляющий уведомлением от 25.01.2022 отказал во включении данного требования в реестр, сославшись на пропуск срока закрытия реестра, установленного пунктом 4 статьи 201.4 Закона о банкротстве, что стало причиной обращения Дегтярева В.Н. в арбитражный суд 18.02.2022 с возражениями на решение конкурсного управляющего.

При этом определением суда первой инстанции от 21.03.2022 (резолютивная часть объявлена 14.03.2022) фонду Саратовской области в порядке статьи 201.15-1 Закона о банкротстве на основании решения фонда развития от 03.12.2021 о финансировании мероприятий по завершению

строительства переданы права компании на земельный участок, на котором возводился многоэтажный жилой дом, со всеми неотделимыми улучшениями и обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений.

Разрешая спор, суд первой инстанции признал требование Дегтярева В.Н., основанное на зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве и уступки требования, обоснованным, констатируя отсутствие встречного предоставления со стороны компании. Определяя момент, с которого требование Дегтярева В.Н. считается включенным в реестр застройщика, суд первой инстанции исходил из того, что данное требование подлежало включению в реестр автоматически конкурсным управляющим на основании информации, размещенной органом государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (абзац первый пункта 3.1 статьи 201.4 Закона о банкротстве). Неисполнение данной обязанности со стороны управляющего, как указал суд, не должно снижать уровень правовой защиты участника строительства.

Отменяя определение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции счел, что в силу пункта 15 статьи 201.4 Закона о банкротстве требование Дегтярева В.Н., включенное в реестр застройщика после принятия решения о финансировании мероприятий по завершению строительства, подлежит удовлетворению путем выплаты денежной компенсации, а не в натуральной форме.

Суд округа согласился с судом апелляционной инстанции.

Между тем судами апелляционной инстанции и округа не учтено следующее.

Применяемая при урегулировании обязательств застройщика перед участниками строительства процедура передачи его имущества и связанных с ним обязательств, как указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 21.07.2022 № 34-П, представляет собой реабилитационный план, направленный на завершение строительства многоквартирного дома и передачу гражданам – участникам строительства в натуре помещений в этом доме. В данных отношениях фонд развития и соответствующие региональные фонды, по существу, выступают организационно-правовой формой использования публичных финансовых ресурсов для содействия упомянутым гражданам, приобретшим жилые помещения, в разрешении кризисной ситуации, возникшей при банкротстве застройщика.

Развивая концепцию необходимости защиты прав граждан применительно к жилищному строительству, федеральный законодатель в пункте 3.1 статьи 201.4 Закона о банкротстве предусмотрел специальный (упрощенный) порядок включения в реестр застройщика требований участников строительства, возникших из договоров участия в долевом строительстве. Такие требования включаются в реестр застройщика конкурсным управляющим самостоятельно на основании информации, размещенной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с последующим уведомлением участника

строительства о включении его требования в реестр. При наличии у несостоятельного застройщика документов, подтверждающих факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства, конкурсный управляющий также вносит в реестр застройщика и сведения об уплаченной сумме (абзацы первый и второй).

На день принятия фондом развития или соответствующим фондом субъекта Российской Федерации решения о финансировании мероприятий по завершению строительства по смыслу абзаца четвертого пункта 3.1 статьи 201.4 Закона о банкротстве проводится сверка информации, отраженной в реестре застройщика, сформированном на основании информации Единого государственного реестра недвижимости (далее – реестр недвижимости) о заключенных застройщиком договорах участия в долевом строительстве, с имеющимися у застройщика данными о произведенной оплате со стороны участника строительства. Если документы, подтверждающие оплату, у застройщика отсутствуют и они не были представлены гражданином, уведомленным о включении его требования в реестр застройщика, требование гражданина исключается из названного реестра судом на основании заявления конкурсного управляющего застройщиком.

Таким образом, требования граждан, вытекающие из зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, включаются в реестр застройщика автоматически и исключаются из реестра в судебном порядке на основании заявления управляющего (иного заинтересованного лица).

В рассматриваемом случае при соблюдении правил, закрепленных в пункте 3.1 статьи 201.4 Закона о банкротстве, на день принятия решения о финансировании мероприятий по завершению строительства (03.12.2021) требование Дегтярева В.Н., основанное на сделках, отраженных в реестре недвижимости, должно было быть включено в реестр застройщика, на что верно обратил внимание суд первой инстанции.

При этом фонд развития территорий и фонд Саратовской области, исходя из целей их деятельности (статьи 2 и 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статья 21.1 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»), при урегулировании обязательств застройщика, признанного банкротом, перед гражданами – участниками долевого строительства должны были проявить должную осмотрительность, обратившись к реестру недвижимости, и установить, что реестр застройщика сформирован управляющим с нарушением положений пункта 3.1 статьи 201.4 Закона о банкротстве: в нем безосновательно отсутствует ряд требований по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве, в том числе требование Дегтярева В.Н.

Негативные последствия бездействия управляющего, не исполнившего предусмотренную законом обязанность по самостоятельному формированию

реестра застройщика в отношении зарегистрированного договора участия в долевом строительстве, равно как и последствия неосмотрительности фондов, принявших решения о завершении строительства без учета доступной им информации, не могли быть возложены судами апелляционной инстанции и округа на гражданина. Вывод судов об утрате Дегтяревым В.Н. права на получение жилого помещения в натуре из-за бездействия, неосмотрительности третьих лиц ошибочен.

Наличие у участника строительства права на предъявление конкурсному управляющему застройщиком требования, возникшего из договора участия в долевом строительстве, или на уточнение его размера (абзац третий пункта 3.1 статьи 201.4 Закона о банкротстве) является дополнительной гарантией защиты интересов гражданина. Данная норма не свидетельствует об установлении заявительного порядка совершения учетно-регистрационных действий в реестре застройщика и не отменяет обязанность управляющего по самостоятельному формированию соответствующей части реестра. Гражданин в любом случае вправе справедливо рассчитывать на то, что конкурсный управляющий добросовестно выполнит весь комплекс мероприятий и включит его требование в реестр застройщика, а фонд развития, региональный фонд при рассмотрении вопроса о завершении строительства сверят информацию, отраженную управляющим в реестре застройщика, с информацией, отраженной в реестре недвижимости.

Правила пункта 15 статьи 201.4 Закона о банкротстве, на которые сослались суды апелляционной инстанции и округа, о том, что требование участника строительства, включенное в реестр застройщика после дня принятия решения о финансировании мероприятий по завершению строительства, подлежит удовлетворению путем выплаты денежной компенсации, применимы к ситуациям, при которых конкурсный управляющий, фонды по объективным причинам не могли знать о наличии у гражданина договора с застройщиком, например, когда сделка о возмездной передаче застройщиком будущей недвижимости оформлена как публично нераскрытый договор простого товарищества, договор о выдаче векселя для последующей оплаты им жилого помещения и т.п.

Дегтярев В.Н. раскрыл свою сделку публично путем государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

С учетом изложенного, суд первой инстанции правильно указал на то, что ко дню принятия решения о финансировании мероприятий по завершению строительства требование Дегтярева В.Н. должно было быть включено в реестр застройщика, обязательство по передаче ему квартиры в натуре перешло к фонду Саратовской области. У судов апелляционной инстанции и округа не имелось оснований для изменения законного определения суда первой инстанции.

Допущенные судами апелляционной инстанции и округа нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов Дегтярева В.Н., в связи с чем принятые ими постановления следует отменить, определение суда первой

инстанции – оставить в силе (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

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 Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2022 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 28.12.2022 по делу № А57-18444/2020 Арбитражного суда Саратовской области отменить.

Определение Арбитражного суда Саратовской области от 05.07.2022 по указанному делу оставить в силе.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

И.А. Букина

судья

С.В. Самуйлов