586_589466

# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 15636/13

Москва 15 июля 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Потихониной Ж.Н., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявления конкурсных кредиторов общества с ограниченной ответственностью «КАЛИНА» Анашкина К.Ю., Баера А.К., Голикова В.А., Голикова Д.В., Казаряна В.М., Павловой Л.М., Старикова Д.Н., Щербиной И.В. о пересмотре в порядке надзора постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2013 по делу № А41-5150/11 Арбитражного суда Московской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителей – конкурсных кредиторов общества с ограниченной ответственностью «КАЛИНА» Голикова В.А., Павловой Л.М., Старикова Д.Н. – Шарапов В.Л.;

от заявителей – конкурсных кредиторов общества с ограниченной ответственностью «КАЛИНА» Анашкина К.Ю., Баера А.К., Щербиной И.В. – Андронова С.М.;

от заявителей – конкурсных кредиторов общества с ограниченной ответственностью «КАЛИНА» Голикова Д.В., Казаряна В.М. – Узлов М.А.;

от конкурсного кредитора общества с ограниченной ответственностью «КАЛИНА» Кубанейшвили М.Г. – Мокин А.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «КАЛИНА» – Дурыбичев С.С., Смиян И.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Ст. Реал» – Полковников П.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Валявиной Е.Ю., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Конкурсные кредиторы общества с ограниченной ответственностью «КАЛИНА» Баер А.К., Голиков Д.В., Казарян В.М., Кубанейшвили М.Г. обратились в Арбитражный суд Московской области с ходатайством о применении при банкротстве общества с ограниченной ответственностью «КАЛИНА» (далее – общество «КАЛИНА», должник) правил параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве, Закон).

Определением Арбитражного суда Московской области от 11.04.2013 ходатайство удовлетворено.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2013 определение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленного требования отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 23.04.2014 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда апелляционной инстанции в порядке надзора конкурсные кредиторы должника просят его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, и оставить без изменения определение суда первой инстанции.

В отзыве на заявления конкурсный кредитор общества «КАЛИНА» Кубанейшвили М.Г. поддерживает позицию заявителей.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзыве на них и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что постановления судов апелляционной и кассационной инстанций полежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, в 2007–2009 годах должником заключены с физическими лицами соглашения о намерениях или предварительные договоры. В соответствии с их условиями общество «КАЛИНА» обязалось в последующем подготовить и заключить договоры купли-продажи жилых секций в блокированном жилом доме проекта «Барселона» с ориентировочно определенной площадью. Кроме того, общество «КАЛИНА» обязалось передать этим лицам также земельные участки с ориентировочно определенной площадью, занятые данными жилыми секциями и необходимые для их использования, расположенные по адресу: Московская обл., Истринский р-н, Павлово-Слободский сельский округ, дер. Ивановское.

Должник привлекал денежные средства физических лиц по следующей схеме: заключение между обществом «КАЛИНА» и обществом с ограниченной ответственностью «Строй-Капитал» (далее – общество «Строй-Капитал») агентского договора; заключение договора займа или

соглашения о задатке между обществом «КАЛИНА» либо обществом «Строй-Капитал» и физическими лицами в день заключения соглашения о намерениях или предварительного договора на сумму, указанную в последних; выдача обществом «Строй-Капитал» либо обществом «КАЛИНА» векселей в подтверждение заемных обязательств; проставление должником аваля на векселях общества «Строй-Капитал» в день составления каждого из векселей.

Определением Арбитражного суда Московской области от 21.11.2012 в отношении общества «КАЛИНА» введена процедура наблюдения.

Удовлетворяя ходатайство конкурсных кредиторов должника о применении при его банкротстве правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, суд первой инстанции руководствовался подпунктами 1, 5 пункта 1, пунктом 3 статьи 201.1 Закона о банкротстве и пришел к выводу о том, что для признания должника застройщиком и для решения вопроса о применении правил указанного параграфа не имеет значения понятие объекта строительства, данное в подпункте 5 пункта 1 статьи 201.1 Закона. Поскольку должник привлекал денежные средства для строительства и передачи другим лицам жилых помещений, он может быть признан застройщиком.

Также суд первой инстанции указал на то, что в силу пунктов 4 – 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее – постановление № 47), жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания.

Поскольку объекты незавершенного строительства имеют такие элементы общего имущества, как ограждающие несущие или ненесущие конструкции, и в данных объектах расположено более двух помещений,

определяемых как жилые секции, каждая из которых состоит из одной или нескольких комнат и является структурно обособленной по отношению к другим жилым секциям, то, соответственно, жилые секции могут быть признаны «квартирами», а совокупность этих секций «многоквартирным домом» согласно постановлению № 47.

Суд первой инстанции указал на то, что определение жилого дома блокированной застройки, содержащееся в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дано в целях урегулирования отношений, связанных с экспертизой проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизой проектной документации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий, что прямо следует из наименования данной статьи. Использование понятия жилого дома блокированной застройки по отношению к другим правоотношениям не обосновано. Вместе с тем это понятие не противоречит определению многоквартирного дома, данному в постановлении № 47, и при определенных условиях объект, имеющий признаки жилого дома блокированной застройки, может являться многоквартирным домом.

Отменяя определение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал на то, что положения пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве определяют требование о передаче жилого помещения как требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию (подпункт 3 названного пункта), а объект

строительства – как многоквартирный дом, в отношении которого участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения, в том числе многоквартирный дом, строительство которого не завершено (подпункт 5 данного пункта).

Следовательно, исходя из смысла перечисленных норм правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве применяются не в отношении любого застройщика, а только такого застройщика, которым привлекались средства граждан для финансирования строительства многоквартирного дома, в связи с чем тип возводимого объекта строительства имеет правовое значение.

С учетом того, что у застройщика отсутствует утвержденная проектно-сметная документация, суд апелляционной инстанции назначил по делу судебную строительную экспертизу, проведение которой поручено федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет».

В заключении строительно-технической экспертизы от 21.10.2013 указано, что по результатам проведенного обследования объекта незавершенного строительства – жилой застройки «Барселона» выявлено, что по упомянутому адресу расположено значительное количество объектов незавершенного строительства различной степени готовности. Объекты на дату проведения обследования представляют собой недостроенные жилые дома, высотой не более 3 надземных этажей, состоящие из отдельных блоков с общей стеной (общими стенами) без проемов между отдельными блоками. Каждый из блоков имеет выход на территорию общего пользования и предназначен для проживания одной семьи. В подземной части устроены временные технологические проемы для подводки коммуникаций в каждый из блоков. Временный характер проемов подтверждает наличие штраб и разные их габариты. Часть построек насчитывает более 10 блоков, что является отступлением от определения жилого дома блокированной

постройки, однако остальные характеристики жилого дома блокированной постройки сохранены. Объекты незавершенного строительства расположены на отдельном земельном участке и имеют выходы на территорию общего пользования.

С учетом указанных характеристик экспертами сделан вывод о том, что не завершенный строительством объект жилой застройки «Барселона» по своим техническим и строительным характеристикам в соответствии с пунктом 2 частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации является жилым домом блокированной застройки, к которому должны применяться нормы СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные».

Исходя из буквального толкования соглашений о намерениях и предварительных договоров, заключенных должником с гражданами, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что предметом договоров являлись отдельные жилые секции в блокированном жилом доме с отдельно выделенным под каждую секцию земельным участком. Спорные секции в блокированном доме не являются жилыми помещениями в многоквартирном доме, а участники строительства не могут являться участниками строительства, как это определено в пункте 1 статьи 201.1 параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве. В материалах дела отсутствуют документы о многоквартирности каждого блокированного жилого дома с общей территорией в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

С учетом проведенной по настоящему делу строительно-технической экспертизы и ввиду отсутствия общего имущества, характерного для многоквартирного дома, а именно: помещений в указанном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирных лестничных

площадок, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров, технических этажей, чердаков, подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации, иного обслуживающего более одного помещения в данном доме оборудования (технических подвалов), правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве не подлежали применению к обществу «КАЛИНА».

При названных обстоятельствах постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат оставлению без изменения.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.04.2014 по делу № А41-5150/11 Арбитражного суда Московской области оставить без изменения.

Заявления конкурсных кредиторов общества с ограниченной ответственностью «КАЛИНА» Анашкина К.Ю., Баера А.К., Голикова В.А., Голикова Д.В., Казаряна В.М., Павловой Л.М., Старикова Д.Н., Щербиной И.В. оставить без удовлетворения.

Председательствующий А.А. Иванов