

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-3282

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 мая 2018 г.

Резолютивная часть определения объявлена 26 апреля 2018 г.

Определение изготовлено в полном объеме 7 мая 2018 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе: председательствующего – судьи Самуйлова С.В., судей Капкаева Д.В. и Разумова И.В. – рассмотрела в судебном заседании кассационную жалобу Бодровой (Абдрахмановой) Альбины Руслановны

на постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2017 (судьи Серова Е.А., Селиверстова Н.А., Холодкова Ю.Е.), постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 31.08.2017 (судьи Моисеева В.А., Богданова Е.В., Иванова А.Г.) по заявлению Абдрахмановой А.Р. о включении в реестр требований о передаче жилых помещений

и заявлению конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью "Фирма "Свей" (далее – фирма) Лашкина С.В. о признании недействительным договора инвестирования

в деле № А65-22387/2008 Арбитражного суда Республики Татарстан о банкротстве фирмы.

В заседании приняли участие представители:

Бодровой А.Р. – Зиятдинов А.М.,

участников фирмы – Лукьянова Е.Г., Пяткова Е.С.,

конкурсных кредиторов Минапова Р.Р. и Шарафутдиновой Г.Ф. – Пайгунов А.А.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Самуйлова С.В., вынесшего определение от 26.03.2018 о передаче

кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании, а также объяснения представителей лиц, участвующих в деле, судебная коллегия

установила:

как следует из судебных актов и материалов дела, 12.02.2011 фирма (заказчик) заключила с обществом с ограниченной ответственностью "СтройЦентрСити" (подрядчиком) договор, по условиям которого подрядчик обязался по поручению заказчика выполнить строительно-монтажные работы по строительству жилого дома, а заказчик - оплатить результат работ преимущественно передачей прав на площади в жилом доме по согласованной сторонами цене квадратного метра. Заказчик также предоставил подрядчику свои права по заключению договоров с условиями усмотрению последнего.

12.10.2011 общество "СтройЦентрСити" заключило с Абдрахмановой А.Р. договор № Ч-3/16-58, в соответствии с которым обязалось обеспечить передачу в собственность Абдрахмановой А.Р. квартиры № 58 в жилом доме, проектной площадью 40,53 кв.м. (далее – квартира № 58), за что Абдрахманова А.Р. уплатила обществу в октябре 2011 года 1 195 635 руб., полностью исполнив тем самым свои обязательства.

Общество "СтройЦентрСити" выполнило строительные работы и сдало их результат фирме, согласовав оплату передачей прав на квартиры, в том числе на квартиру № 58.

Абдрахманова А.Р. квартиру не получила, что послужило ей поводом для обращения 23.12.2013 в арбитражный суд с заявлением по настоящему делу о включении ее требования о передаче квартиры № 58 в реестр требований должника о передаче жилых помещений.

Арбитражный суд Республики Татарстан определением от 11.03.2014, оставленным в силе апелляционным судом (постановление от 10.07.2014), удовлетворил требование Абдрахмановой А.Р.

Арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 25.09.2014 отменил указанные судебные акты и направил обособленный спор на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении спора конкурсный управляющий фирмой обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным договора от 12.10.2011 № Ч-3/16-58. Заявления конкурсного управляющего и Абдрахмановой А.Р. объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 08.02.2017 (судья Гильфанова Р.Р.) требование Абдрахмановой А.Р. признано обоснованным и включено в реестр требований о передаче жилых помещений, в удовлетворении заявления конкурсного управляющего отказано. Суд исходил из того, что Абдрахманова А.Р. исполнила свои денежные обязательства перед обществом "СтройЦентрСити", а последнее, выполнив свои подрядные обязательства перед фирмой, получило право распоряжаться правами на строящуюся квартиру № 58.

Суд руководствовался статьями 309, 310, 753 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), пунктами 1, 3 статьи 100, пунктом 1 статьи 142, пунктом 6 статьи 201.1, пунктами 1 - 3 статьи 201.6, статьей 201.7, подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.8 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве).

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2017, оставленным в силе постановлением суда округа от 31.08.2017, определение от 08.02.2017 отменено, в удовлетворении требования Абдрахмановой А.Р. отказано, договор от 12.10.2011 № Ч-3/16-58 признан недействительным.

Апелляционный и окружной суды руководствовались теми же правовыми нормами, что и суд первой инстанции, и пришли к выводам, что фирма не передавала и не согласовывала передачу обществу "СтройЦентрСити" прав на квартиру № 58, поскольку данный факт не подтвержден актом приема-передачи, как этого требовали договор и действующее законодательство. При отсутствии у общества "СтройЦентрСити" прав на квартиру № 58 договор от 12.10.2011 № Ч-3/16-58 недействителен в силу пункта 2 статьи 168 ГК РФ.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Бодрова (Абдрахманова) А.Р. просила постановления апелляционного и окружного судов от 30.06.2017 и от 31.08.2017 отменить, ссылаясь на нарушение ими норм права, и оставить в силе определение от 08.02.2017 либо направить дело на новое рассмотрение.

Доводы кассационной жалобы сводились к тому, что в оспариваемых судебных актах нормы права истолкованы и применены без учета требований законодательства о приоритетной защите граждан - участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Позиция заявителя основана на статьях 34, 40 Конституции Российской Федерации, законодательстве об инвестиционной деятельности, постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.04.2013 № 13239/12.

По мнению заявителя, акт приема-передачи квартиры не мог быть составлен на стадии строительства жилого дома в силу отсутствия квартиры как объекта недвижимости. Иное противоречило бы статьям 130, 131 ГК РФ и нормам законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Заявитель полагал, что, учитывая совокупность обстоятельств дела (особенностей финансового состояния застройщика (фирмы), находившегося в период строительства в разных стадиях банкротства; натурального характера взаиморасчетов за подрядные работы; фактически сложившейся схемы взаиморасчетов участников долевого строительства с застройщиком через подрядчиков; фактов выполнения своих обязательств Абдрахмановой А.Р. перед обществом "СтройЦентрСити" и последним перед фирмой; согласования фирмой передачи прав на спорную квартиру подрядчику, признанного судом допустимым в отношении иного лица при аналогичных обстоятельствах в ином деле), переписка сторон подрядного договора по поводу взаиморасчетов квартирами подтверждает согласование ими передачи прав на квартиру № 58.

Общество "СтройЦентрСити" в обмен на результат выполненных работ приобрело у фирмы право требования на квартиру № 58 и во исполнение договора от 12.10.2011 № Ч-3/16-58 рассчиталось этим правом с Абдрахмановой А.Р.

В кассационной жалобе указано, что при схожих обстоятельствах за другим участником долевого строительства решением суда общей юрисдикции признано право собственности на долю в незавершенном строительстве объекте в виде квартиры.

В судебном заседании представитель заявителя кассационной жалобы подтвердил изменение Абдрахмановой А.Р. фамилии на Бодрову и уточнил, что при невозможности передачи квартиры № 58 Бодрова А.Р. не возражает на стадии исполнения судебного акта заменить обязательства должника на иную свободную квартиру. Представитель заявителя также пояснил, что имеется решение суда общей юрисдикции, которым Абдрахмановой А.Р. отказано в рассмотрении ее требования вне рамок дела о банкротстве.

Представитель конкурсных кредиторов поддержал доводы кассационной жалобы.

Представители участников фирмы в отзывах и в судебном заседании просили судебные акты оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

По результатам рассмотрения кассационной жалобы судебная коллегия пришла к следующим выводам.

В отношении лица, привлекающего денежные средства и (или) имущество участников строительства (в том числе физических и юридических лиц), имеющих к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование, применяются нормы параграфа 7 Закона о банкротстве (закон здесь и далее в редакции, действовавшей в спорный период). Положения данного параграфа направлены в том числе на предоставление дополнительных гарантий лицам, имеющим требование о передаче жилого помещения, а значит должны рассматриваться как один из правовых механизмов, направленных на реализацию их прав, гарантированных статьей 40 Конституции Российской Федерации.

Из подпункта 9 пункта 6 статьи 201.1, пункта 1 статьи 201.6 Закона о банкротстве следует, что арбитражный суд по правилам установления размера требований кредиторов вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования в случае заключения сделок, связанных с передачей денежных средств в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

При этом кредитор должен подтвердить свои требования, приложив судебный акт или иные обосновывающие документы. Арбитражному суду должны быть предоставлены доказательства факта полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу

жилого помещения (пункт 1 статьи 100, пункт 2 статьи 201.6 Закона о банкротстве в действующий в спорный период редакции).

В соответствии с пунктом 3 статьи 201.6 Закона о банкротстве требование о передаче жилого помещения, признанное обоснованным арбитражным судом, подлежит включению арбитражным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений.

Таким образом, исходя из указанных норм, право на квартиру в построенном фирмой жилым доме могло быть подтверждено наличием у фирмы обязательства перед Абдрахмановой А.Р. по передаче жилого помещения и исполнением Абдрахмановой А.Р. встречного обязательства перед фирмой. При этом правовая связь между этими лицами могла быть как непосредственной, так и опосредованной отношениями с третьими лицами. В последнем случае в предмет судебного исследования попадали обстоятельства совершения цепочки сделок (в данном случае исполнение подрядных обязательств по договору от 12.02.2011 и финансовых обязательств по договору от 12.10.2011). Следовательно, вывод апелляционного суда о том, что доказательства выполнения подрядных работ обществом "СтройЦентрСити" не имеют правового значения, неверен.

В договоре от 12.02.2011 предусматривалось определение стоимости работ по фактически выполненным объемам и согласованным сторонами сметным расценкам, а оплата – в том числе передачей прав на площади в жилом доме по оговоренной цене квадратного метра. В связи с этим договор от 12.02.2011 квалифицируется как смешанный (пункт 3 статьи 421 ГК РФ) и к обязательству по передаче помещений подлежали применению правила о купле-продаже будущей недвижимой вещи (пункт 6 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", далее – постановление № 54).

С выполнением обществом "СтройЦентрСити" своих подрядных обязательств (а факт передачи в мае - июне 2012 года подрядчиком результата работ фирме, их объем и стоимость установлены в суде первой инстанции совокупностью согласующихся между собой доказательств, в том числе экспертными заключениями, и не опровергнуты впоследствии), у фирмы возникло обязательство по встречному предоставлению подрядчику – оплате обусловленной цены (пункт 1 статьи 740, статья 746 ГК РФ).

В порядке встречного предоставления фирма согласовала передачу подрядчику квартир в жилом доме, в частности квартиры № 58. Данный факт подтвержден письмом подрядчика от 31.03.2011 года, содержание которого о расчетах согласуется с прочими доказательствами по делу. Кроме того, вступившим в законную силу до рассмотрения по существу данного обособленного спора решением суда общей юрисдикции при схожих обстоятельствах подобная передача признана состоявшейся (решение Ново-Савинского районного суда г. Казани от 14.06.2012 по делу № 2-2382/12). Вне зависимости от состава лиц, участвующих в разрешении данного

обособленного спора, оценка, данная судом обстоятельствам, которые установлены в деле, рассмотренном ранее, должна учитываться судом, рассматривающим второе дело. Если суд, рассматривающий второй спор, придет к иным выводам, он должен указать соответствующие мотивы. Разъяснения о подобном порядке рассмотрения судебных дел неоднократно давались высшей судебной инстанцией и направлены на реализацию принципов стабильности и непротиворечивости судебных актов (пункт 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 57 "О некоторых процессуальных вопросах практики рассмотрения дел, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением договорных обязательств", пункт 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

Вопреки указанным разъяснениям апелляционный и окружной суды, придя к иным выводам, не указали мотивы, по которым один и тот же порядок согласования расчетов путем передачи квартир действителен в отношении одних квартир и недействителен в отношении квартиры № 58. Такой подход ведет к правовой неопределенности, противоречит задачам судопроизводства в арбитражных судах (пункты 4, 5 статьи 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ) и нарушает конституционный принцип равенства перед законом и судом (статья 19 Конституции Российской Федерации).

При наличии прочих доказательств передачи права на квартиру № 58 отсутствие акта приема-передачи этой квартиры не может быть достаточным основанием для вывода о не переданном праве. К тому же акт приема-передачи квартиры не мог быть составлен, так как к моменту расчетов за выполненные работы квартира еще не существовала как вещь. В то же время право требования передачи будущей вещи могло быть зафиксировано фирмой и общество "СтройЦентрСити", что они и сделали.

Получив право требования будущей квартиры № 58, общество "СтройЦентрСити" имело возможность понудить продавца к исполнению обязательства по ее передаче (статья 398 ГК РФ), и при соблюдении прочих условий такой иск подлежал бы удовлетворению (пункт 5 постановления № 54). Однако, общество "СтройЦентрСити" распорядилось своим правом на будущую вещь иначе, фактически уступив его Абдрахмановой А.Р. по договору от 12.10.2011. Индивидуализация предмета договоров от 12.02.2011 и от 12.10.2011 совпадала и в достаточной степени обеспечивалась указанием адреса жилого дома, строительного номера квартиры и ее площади. В этой связи оснований для признания договора от 12.10.2011 ничтожным у судов не имелось.

Поскольку общество "СтройЦентрСити" было вправе требовать у фирмы передачи квартиры № 58, так как работы по заказу фирмы выполнены и сданы,

но уступило это право Абдрахмановой А.Р., то последняя по существу заменила общество "СтройЦентрСити" в обязательстве с фирмой.

Факт исполнения Абдрахмановой А.Р. своих денежных обязательств перед обществом "СтройЦентрСити" установлен судами и не оспаривался, в то же время обязательство по передаче квартиры фирмой не исполнено.

При таких обстоятельствах судебная коллегия не может согласиться с выводами апелляционного и окружного судов, в то время как выводы суда первой инстанции считает законными и обоснованными.

В связи с существенным нарушением норм права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Абдрахмановой А.Р. в экономической деятельности, на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ постановления от 30.06.2017 и от 31.08.2017 по делу № А65-22387/2008 подлежат отмене, а определение от 08.02.2017 по тому же делу – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 291.11 - 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2017 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 31.08.2017 по делу № А65-22387/2008 отменить, определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 08.02.2017 по тому же делу оставить в силе.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Самуйлов С.В.

Судья

Капкаев Д.В.

Судья

Разумов И.В.