

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС21-6942 (2)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 марта 2022 года

Судья Верховного Суда Российской Федерации Корнелюк Е.С., рассматривая с материалами дела кассационную жалобу публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее – заявитель, банк) на определение Арбитражного суда Московской области от 23.07.2021 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2021 по делу № А41-107520/2017 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Рантект-МФД» (далее – должник),

установил:

в рамках дела о банкротстве должника Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области (далее – фонд) обратился в суд с заявлением о намерении приобрести право требования на земельный участок площадью 2180 кв.м., кадастровый номер 50:20:0030102:43, расположенный по адресу: Московская область, г. Одинцово, микр. 2-й (далее – зона застройки), д. 5/2, принадлежащий на праве аренды банку, со всеми неотделимыми улучшениями на указанном земельном участке (в том числе объектами незавершенного строительства), а также права на проектную документацию, включающую в себя все внесённые в неё изменения, и обязательства застройщика – должника перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Определением Арбитражного суда Московской области от 23.07.2021, оставленным без изменения постановлениями Десятого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2021, заявление удовлетворено.

В кассационной жалобе заявитель просит изменить указанные судебные акты и направить обособленный спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Материалы дела истребованы из Арбитражного суда города Москвы.

Суть возражений заявителя сводится к тому, что в рамках кредитного договора от 05.09.2011 № 2085, заключённого в рамках генерального соглашения об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 05.09.2011 № 2081, банк предоставил финансирование строительства жилых домов в зоне застройки. Требования банка, основанные на указанном кредитном договоре, включены в реестр требований кредиторов общества с удовлетворением в четвертую очередь как обеспеченные залогом, в том числе залогом права аренды земельного участка с кадастровым номером 50:20:0030102:43. Права на данный участок суды передали фонду. Банк полагает, что заложенное право аренды указанного земельного участка могло перейти к фонду лишь с согласия залогодержателя, последнему причитается компенсация в связи с передачей фонду прав на заложенный объект.

Данные возражения были отклонены апелляционным судом при рассмотрении настоящего обособленного спора. Суд сослался на часть 14 статьи 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), согласно которой передача объектов застройщика фонду осуществляется без выплаты компенсации залоговым кредиторам и без их согласия на передачу.

Между тем, при рассмотрении дел № А07-21667/2017 и № А50-10848/2014 Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что имеется неопределенность в вопросе соответствия пунктов 14 и 17 статьи 16 Закона № 151-ФЗ Конституции Российской Федерации. В связи с этим на основании статей 36, 101 и 103 Федерального конституционного закона от 21.07.1994 № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации» в Конституционный Суд Российской Федерации направлен соответствующий запрос.

Для правильного разрешения настоящего спора подлежат применению те же правовые нормы, что и в делах № А07-21667/2017, № А50-10848/2014. Поскольку конституционность этих норм ранее вызвала сомнение у судебной коллегии, а правильное их толкование возможно лишь после разрешения Конституционным Судом Российской Федерации судебного запроса, имеются

основания для приостановления производства по настоящей кассационной жалобе.

Руководствуясь статьями 143, 145, 184 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

приостановить производство по кассационной жалобе публичного акционерного общества «Сбербанк России» на определение Арбитражного суда Московской области от 23.07.2021 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2021 по делу № А41-107520/2017 до вступления в законную силу акта Конституционного Суда Российской Федерации по запросам, направленным Верховным Судом Российской Федерации по делам № А07-21667/2017 и № А50-10848/2014.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.С. Корнелюк