

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС24-19443

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 декабря 2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сетевая компания «Миловский парк» на постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 31 июля 2024 г. по делу № А07-16040/2023 Арбитражного суда Республики Башкортостан,

по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Сетевая компания «Миловский парк» к некоммерческой организации Фонд Республики Башкортостан по урегулированию обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства о признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на часть объекта незавершенного строительства – 78 квартир многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 02:47:101001:619 по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Миловка, квартал 4 литер 4-2, кадастровый номер объекта 02:47:101001:2595,

при участии в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, публично-правовой компании «Фонд развития территорий»,

УСТАНОВИЛ:

в процессе рассмотрения дела № А07-40181/2022 общество с ограниченной ответственностью «Сетевая компания «Миловский парк» (далее - ООО «СК

«Миловский парк») уточнило искимые требования, в дополнение к заявленным требованиям просило признать право собственности на долю в праве общей долевой собственности на часть объекта незавершенного строительства:

- многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 02:47:101001:619 по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Миловка, квартал 4 литер 4-1, кадастровый номер объекта 02:47:101001:2597 (56 квартир);

- многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 02:47:101001:618 по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Миловка, квартал 11 литер 11-1, кадастровый номер объекта 02:47:101001:2604 (54 квартиры);

- многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 02:47:101001:618 по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Миловка, квартал 11 литер 11-2, кадастровый номер объекта 02:47:101001:2606 (47 квартир);

- многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 02:47:101001:618 по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Миловка, квартал 11 литер 11-3, кадастровый номер объекта 02:47:101001:2602 (102 квартиры);

- многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 02:47:101001:618 по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Миловка, квартал 11, литер 11-4 (46 квартир).

В связи с вводом в эксплуатацию двух многоквартирных домов (квартал 4 литер 4-1, квартал 4 литер 4-2) ООО «СК «Миловский парк» уточнило искимые требования в части указанных объектов, просило признать право собственности на 78 квартир в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Республика Башкортостан, р-н Уфимский, сельское поселение Миловский с/с, с. Миловка, улица Аксакова, дом 3, а также 56 квартир в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Республика Башкортостан, р-н Уфимский, сельское поселение Миловский с/с, с. Миловка, бульвар Сиреневый, дом 4.

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 4 мая 2023 г. произведена замена истца – ООО «СК «Миловский парк» на его процессуального правопреемника – общество с ограниченной ответственностью «СтройЗемРесурс» в части искимых требований о признании права собственности на 55 квартир в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Республика Башкортостан, р-н Уфимский, сельское поселение Миловский с/с, с. Миловка, улица Аксакова дом 3, а также 46 квартир в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Республика Башкортостан, р-н Уфимский, сельское поселение Миловский с/с, с. Миловка, бульвар Сиреневый дом 4.

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 30 мая 2023 г. в отдельное производство выделены искимые требования о признании за ООО «СК «Миловский парк» права собственности на квартиры согласно перечню, которым присвоен номер № А07-16040/2023.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 6 октября 2023 г. исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 января 2024 г. решение суда отменено, в удовлетворении исковых требований общества отказано.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 31 июля 2024 г. постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО «СК «Миловский парк», ссылаясь на нарушение судами норм материального права, просит отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При изучении по материалам истребованного дела доводов кассационных жалоб, а также принятых по делу судебных актов, суд пришел к выводу о наличии оснований для пересмотра судебных актов по делу, исходя из следующего.

Судами при рассмотрении дела установлено, что между ООО «КилСтройИнвест» (застройщик) и гражданами - участниками долевого строительства были заключены договоры участия в долевом строительстве. Стоимость квартир в полном объеме уплачена участниками долевого строительства.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 27 февраля 2020 г. по делу № А07-21667/2017 застройщик - ООО «КилСтройИнвест» признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

В Государственном комитете Республики Башкортостан по строительству и архитектуре 27 сентября 2019 г. проведено рабочее совещание, на котором определен механизм восстановления прав граждан - участников долевого строительства ЖК «Миловский парк» путем предоставления им жилых помещений в ЖК «Молодежный». При этом перевод (переселение) граждан - участников долевого строительства из 393 квартир ЖК «Миловский парк» в ЖК «Молодежный» осуществляется по схеме, в соответствии с которой граждане уступают права требования по договорам долевого участия ООО «СК «Миловский парк», а полученную от него плату в виде выпущенных им векселей передают в счет оплаты за квартиры по договорам купли-продажи,

заключенным с застройщиком - некоммерческой организацией Фонд Республики Башкортостан по урегулированию обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства (далее - Фонд), который впоследствии передает полученные от граждан векселя обратно ООО «СК «Миловский парк» в качестве авансового платежа по договору о подключении (технологическом присоединении) строящихся объектов ЖК «Молодежный» к сетям водоснабжения и водоотведения.

В соответствии с указанной схемой между гражданами (цеденты) и ООО «СК «Миловский парк» (цессионарий) были заключены договоры уступки права требования по договорам долевого участия. Стоимость уступаемых прав требования оплачена цессионарием путем передачи гражданам векселей. Договоры уступки права требования зарегистрированы Управлением Росреестра. На все приобретенные по договорам купли-продажи квартиры граждане оформили право собственности.

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 24 декабря 2020 по делу № А07-21667/2017 удовлетворено заявление Фонда о намерении стать приобретателем имущества (имущественных прав) и обязательств застройщика-банкрота ООО «КилСтройИнвест» перед участниками строительства, в связи с чем Фонд стал его правопреемником. Два многоквартирных жилых дома введены в эксплуатацию.

Ссылаясь на то, что ответчиком не осуществлена фактическая передача приобретенных квартир истцам, последние обратились в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Удовлетворяя заявленные иски, суд первой инстанции, установив факт заключения ООО «СК «Миловский парк» с гражданами договоров уступки прав требования к несостоятельному застройщику, условия которых были определены на уровне органа государственной власти Республики Башкортостан, не усмотрел в действиях ООО «СК «Миловский парк» наличия инвестиционной цели. При этом суд указал, что цессионарий путем возмездного приобретения у граждан прав требования по договору долевого участия в строительстве ЖК «Миловский парк» при помощи выпущенных им векселей за счет своих средств обеспечил граждан жилыми помещениями в ЖК «Молодежный» без какого-либо эквивалентного встречного предоставления.

Учитывая факт внесения платы за квартиры ООО «СК «Миловский парк» в полном объеме, суд первой инстанции указал на его право рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору долевого участия со стороны ответчика.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, руководствуясь подпунктом 2 пункта 1 статьи 201.1, статьей 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», исходил из того, что юридические лица в силу норм указанного закона не относятся к категории участников строительства и законодательно лишены права на получение объектов долевого строительства, при этом требования к застройщику в натуральной форме могут иметь только участники

строительства - физические лица. Также судом апелляционной инстанции указано, что законодателем предусмотрен дополнительный механизм реализации прав участников строительства многоквартирных домов на удовлетворение их требований к застройщикам-банкротам посредством содействия специально создаваемых федерального и региональных фондов. При этом фонды создавались для реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников строительства.

Суд апелляционной инстанции указал, что в рамках дела № А07-21667/2017 о банкротстве застройщика на рассмотрение АС Республики Башкортостан поступало заявление ООО «СК «Миловский парк» о замене 109 граждан - участников строительства в реестре требований кредиторов о передаче жилых помещений, часть из которых является объектом спора по настоящему делу.

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 15.12.2020, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2021 по делу № А07-21667/2017, заявление ООО «СК «Миловский парк» удовлетворено. Однако постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 10.12.2021 указанные судебные акты отменены, вопрос направлен на новое рассмотрение в суд первой инстанции. При этом суд округа указал, что поскольку учет граждан, в отношении которых судами произведено процессуальное правопреемство в настоящем споре, в реестре требований о передаче жилых помещений непосредственно связан с их особым правовым положением в отношениях с застройщиком, установленным специальными правилами о банкротстве застройщиков, предоставляющей названной категории кредиторов особые гарантии защиты их прав и законных интересов, которые в настоящее время на ООО «СК «Миловский парк» в силу его правового статуса как юридического лица не распространяются. При таких обстоятельствах суд округа пришел к выводу, что у судов не имелось достаточных оснований для установления требований ООО «СК «Миловский парк» в части требования о передаче жилого помещения в приоритетной очереди реестра требований кредиторов должника. При новом рассмотрении судом первой инстанции заявление ООО «СК «Миловский парк» по существу рассмотрено не было, оставлено без рассмотрения ввиду его неявки в судебное заседание.

Суды апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего спора указали, что требования истцов на момент рассмотрения настоящего дела не были включены в реестр требований участников строительства для их удовлетворения Фондом, а сами истцы в силу положений статьи 201.1 Закона о банкротстве не обладали статусом участников строительства, доказательств участия ООО «СК «Миловский парк» в финансировании завершения строительства многоквартирных домов не представлено.

Обращаясь в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой ООО «СК «Миловский парк» указывает на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального права.

При этом заявитель поясняет, что ему физическими лицами уступлены права требования по 393 договорам долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, в соответствии с условиями договоров цессии ООО «СК «Миловский парк» оплата уступки осуществлена гражданам выпущенными векселями на сумму 746 000 000 руб. Впоследствии гражданами заключены с Фондом 393 договора купли-продажи квартир в ином ЖК «Молодежный», оплата по которым Фонду произведена указанными векселями.

Фонд и ООО «СК «Миловский парк» заключили договор о подключении домов ЖК «Молодежный» к сетям водоснабжения и водоотведения, стоимость подключения составила 753 000 000 руб. Полученные от граждан векселя на общую сумму 746 000 000 руб. Фонд передал ООО «СК «Миловский парк» в качестве авансового платежа по договору о подключении, стороны оформили зачет взаимных встречных требований.

Заявитель кассационной жалобы обращает внимание, что средства субсидии из республиканского бюджета, выделенной Фонду в 2019 году для обеспечения земельных участков сетями водоснабжения и водоотведения, были им направлены на строительство четырёх многоквартирных домов в ЖК «Молодежный» для передачи квартир в них гражданам и реализации тем самым утвержденной на уровне субъекта дорожной карты. При этом ООО «СК «Миловский парк» фактическую плату за подключение к сетям не получило, однако обязанность по подключению пяти объектов к сетям у него возникла и существует на сегодняшний день.

К моменту передачи имущества и обязательств застройщика Фонду в рамках дела о банкротстве ООО «КилСтройИнвест» права более 500 граждан участников строительства уже были восстановлены ООО «СК «Миловский парк» путем реализации дорожной карты, утвержденной Правительством Республики Башкортостан.

Заявитель полагает, что судами апелляционной и кассационной инстанций необоснованно применены положения 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», поскольку он не является профессиональным инвестором и не заключал с застройщиком договоры долевого участия в строительстве в инвестиционных целях. В правоотношения с застройщиком в 2015-2016 гг. вступали граждане, которые за плату уступили права и обязанности ООО «СК «Миловский парк» по договорам цессии.

Заявитель кассационной жалобы считает, что суды, по существу, лишили его возможности получения квартир на основании договоров долевого участия в строительстве и цессии, несмотря на восстановление им прав граждан - участников долевого строительства.

Учитывая изложенное, содержащиеся в кассационной жалобе ООО «СК «Миловский парк» доводы о существенном нарушении судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита его нарушенных прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ АПК РФ,

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сетевая компания «Миловский парк» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационных жалоб в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 30 января 2024 года, 11 часов 30 минут в помещении суда по адресу: город Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова