

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС24-22184

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 февраля 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Кирейкова Г.Г., изучив кассационную жалобу публичного акционерного общества Коммерческий банк «Центр-Инвест» (далее – банк) на постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 июля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13 сентября 2024 г. по делу по иску банка к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Волгоградская проектно-строительная компания» (далее – компания) о взыскании денежных средств,

установила:

банк обратился в арбитражный суд с иском к компании о взыскании 9 310 000 руб. в соответствии с договором долевого участия в строительстве от 2 марта 2016 г. № 202/24 (далее – договор долевого участия), а также расходов по уплате государственной пошлины в сумме 69 500 руб., расходов по уплате судебной экспертизы в сумме 10 000 руб.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 2 апреля 2024 г. с иск удовлетворен.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 июля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 13 сентября 2024 г., решение суда первой

инстанции отменено, исковое заявление банка оставлено без рассмотрения.

В кассационной жалобе заявитель, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм права, просит отменить обжалуемые постановления и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Изучив кассационную жалобу, приложенные к ней документы, материалы дела № А12-25803/2023, судья считает, что жалоба с делом подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 21 июня 2016 г. между банком и Мониной Н.И. заключен кредитный договор, по условиям которого последней предоставлен кредит в сумме 3 374 640 руб. на приобретение квартиры (права на квартиру) в строящемся многоквартирном доме по договору уступки права требования.

В связи с неисполнением Мониной Н.И. обязательств по кредитному договору банк обратился в суд с иском о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество - права требования квартиры по договору долевого участия.

Решением Центрального районного суда города Волгограда от 10 апреля 2018 г. с Мониной Н.И. (заемщика) и Мониной И.В. (поручителя) в пользу банка солидарно взыскана задолженность по кредитному договору в сумме 3 488 378 руб. 44 коп., обращено взыскание на заложенное по договору долевого участия право требования жилого помещения, принадлежащего Мониной Н.И. – трехкомнатной квартиры № 202 на 24-м этаже площадью 98,10 кв.м в строящемся доме (далее – квартира № 202).

На основании вышеуказанного решения банку выданы исполнительные листы, возбуждено исполнительное производство, в рамках которого банку передано нереализованное на публичных торгах право требования вышеуказанного жилого помещения стоимостью 3 163 752 руб.

В феврале 2020 года банк зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости как участник долевого строительства на основании договора долевого участия.

Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 24 ноября 2016 г. в рамках дела № А12-23572/2016 требования общества с ограниченной ответственностью «СтройРесурс» признаны обоснованными, в отношении закрытого акционерного общества «Строительная компания «Волго-строй-инвест» (далее – общество, должник) введена процедура наблюдения. Решением суда от 26 мая 2017 г. общество признано банкротом с открытием конкурсного производства.

Определением суда от 28 марта 2017 г. в реестр требований о передаче жилых помещений включены требования Мониной Н.И. о передаче жилого помещения – квартиры № 202, стоимостью 4 218 300 руб.

Определением суда от 26 марта 2019 г. в рамках дела о банкротстве должника удовлетворено заявление компании о намерении стать приобретателем объекта незавершенного строительства и переходе обязанности застройщика перед участниками долевого строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений.

Определением суда от 18 апреля 2019 г. компании переданы имущество (в том числе объект незавершенного строительства и право аренды земельного участка) и обязательства должника.

Определением суда от 25 июня 2020 г. установлено процессуальное правопреемство, конкурсный кредитор Мониная Н.И. заменена на банк в реестре требований о передаче жилого помещения – квартиры № 202.

Определением Арбитражного суда Волгоградской области 20 апреля 2022 г. производство по делу о банкротстве общества прекращено по причине невозможности утверждения кандидатуры конкурсного управляющего.

Банк обратился в арбитражный суд с заявлением о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение установленного судебным актом обязательства – о передаче помещения в соответствии с реестром кредиторов и определением суда от 28 марта 2017 г.

Определением суда от 12 мая 2023 г. банку отказано в выдаче исполнительного листа к новому должнику с указанием на то, что должником в деле о банкротстве является общество, чьи обязательства переданы компании, соответственно права требования должны быть реализованы в порядке искового производства.

30 декабря 2021 г. многоквартирный дом сдан в эксплуатацию, обязательство по передаче жилого помещения банку новым застройщиком не исполнено несмотря на неоднократные обращения банка. Спор в досудебном порядке стороны урегулировать не смогли, что явилось основанием для обращения банка в суд с рассматриваемым иском.

Руководствуясь статьями 195, 196, 200, 309, 398 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 201.5 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), разъяснениями, содержащимися в пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации

от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», пункте 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 июля 2000 г. № 56 «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве», оценив представленные в материалы дела доказательства с соблюдением статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции удовлетворил иски требования. Суд исходил из того, что в результате приобретения компанией прав и обязанностей застройщика-банкрота к новому застройщику переходит обязанность компенсировать размер реального ущерба, определяемого пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве ввиду невозможности исполнить обязательство в натуре.

Отменяя решение суда первой инстанции и оставляя исковое заявление банка без рассмотрения, апелляционный суд руководствовался положениями Федерального закона от 27 июня 2019 г. № 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), правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 21 июля 2022 г. № 34-П (далее – Постановление № 34-П), и посчитал, что заявленные банком требования подлежат рассмотрению в деле о банкротстве застройщика – закрытого акционерного общества «Строительная компания «Волго-строй-инвест».

Суд округа поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе банк выражает несогласие с выводами апелляционного и окружного судов о применении к спорным отношениям установленного Постановлением № 34-П временного порядка выплаты застройщиком компенсации залоговым кредиторам, право залога которых прекращено.

Банк ссылается на приведенное в Обзоре судебной практики по делам о несостоятельности (банкротстве) за 2023 г., утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15.05.2024, толкование обстоятельств, связанных с началом расчетов с кредиторами третьей очереди, влекущее неприменение новой редакции Закона о банкротстве в делах о банкротстве, возбужденных до принятия Закон № 151-ФЗ.

В силу части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судья находит приведенные заявителем доводы

достаточным основанием для передачи кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 291.6, 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

кассационную жалобу публичного акционерного общества Коммерческий банк «Центр-Инвест» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение жалобы на 27 марта 2025 года в 14 час. 30 мин. в помещении Верховного Суда Российской Федерации по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья

Г.Г. Кирейкова