

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС24-22184

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А12-25803/2023

Резолютивная часть определения объявлена 27 марта 2025 г.

Полный текст определения изготовлен 10 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Кирейковой Г.Г.,

судей Корнелюк Е.С. и Самуйлова С.В.,

при секретаре Мельниковой И.Е. -

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу акционерного общества Коммерческий банк «Центр-Инвест» на постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 июля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13 сентября 2024 г. по делу № А12-25803/2023.

В заседании приняли участие:

от акционерного общества Коммерческий банк «Центр-Инвест» (с использованием системы веб-конференции) – Щепетнова Н.В. (доверенность от 6 декабря 2024 г. № 35-Д).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кирейковой Г.Г., объяснения представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

публичное акционерное общество Коммерческий банк «Центр-Инвест» (далее – банк) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Волгоградская проектно-строительная компания» (далее – компания) 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. и расходов по оплате судебной экспертизы в сумме 10 000 руб.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 2 апреля 2024 г. 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.

Общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм права, просит отменить обжалуемые постановления и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 февраля 2025 г. кассационная жалоба вместе с делом № А12-25803/2023 передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель банка поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе.

Компания своих представителей в Верховный Суд Российской Федерации не направила. В соответствии с частью 2 статьи 291<sup>10</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неявка лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, отзыве на нее, а также письменных пояснениях банка по доводам отзыва, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что жалоба подлежит удовлетворению.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 21 июня 2016 г. Мониной Н.И. уступлено право требования по договору участия в долевом строительстве жилого дома № 202/24 в отношении трехкомнатной квартиры 202 на 24-м этаже площадью 98.10 кв. м (далее – квартира 202), изначально заключенному 2 марта 2016 г. закрытым акционерным обществом

«Строительная компания «Волго-стройинвест» (застройщиком; далее – общество, должник) с обществом с ограниченной ответственностью «СтройРесурс».

В этот же день между банком и Мониной Н.И. заключен кредитный договор, по условиям которого последней предоставлен кредит в сумме 3 374 640 руб. на приобретение этой квартиры (права на квартиру) по договору уступки права требования от 2 марта 2016 г.

Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 24 ноября 2016 г. по делу № А12-23572/2016 в отношении общества введена процедура наблюдения. Решением суда от 26 мая 2017 г. общество признано банкротом с открытием конкурсного производства.

Требования Мониной Н.И. в отношении квартиры 202 стоимостью 4 218 300 руб. включены в реестр требований о передаче жилых помещений (определение суда от 28 марта 2017 г.).

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 квартиры 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.

Определением суда от 26 марта 2019 г. в деле 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.

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

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

Определением суда от 25 июня 2020 г. конкурсный кредитор Мониной Н.И. в порядке процессуального правопреемства заменена на банк в реестре требований о передаче квартиры 202.

Многоквартирный дом 30 декабря 2021 г. компанией сдан в эксплуатацию.

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

Банк в рамках дела о банкротстве обратился 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., в удовлетворении которого ему определением суда от 12 мая 2023 г. отказано 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.

Поскольку обязательство по передаче жилого помещения банку новым застройщиком не исполнено, банк обратился в арбитражный суд с настоящим 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 АПК РФ, 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, определенного пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве, ввиду невозможности исполнить обязательство в натуре. При этом суд пришел к выводу о том, что банком не пропущен срок исковой давности.

Отменяя решение суда первой инстанции и оставляя исковое заявление без рассмотрения, апелляционный суд применил положения 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), правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, изложенную в Постановлении от 21 июля 2022 г. № 34-П (далее – Постановление № 34-П), и счел, что заявленные банком требования подлежат рассмотрению в деле о банкротстве первоначального застройщика.

Суд округа поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

Между тем апелляционным судом и судом округа не учтено следующее.

Законом № 151-ФЗ юридические лица исключены из состава участников строительства для целей применения законодательства о банкротстве, что отразилось на объеме их прав в деле о банкротстве застройщика, поскольку требования юридических лиц по договорам долевого участия в строительстве более не подлежали включению в реестр требований о передаче жилых помещений. Указанные требования стали носить денежный характер и подлежали включению в четвертую очередь реестра требований кредиторов.

Закон № 151-ФЗ вступил в силу 27 июня 2019 г.

Изменения, внесенные Законом № 151-ФЗ, применяются при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу Закона № 151-ФЗ (пункт 16 статьи 16 Закона).

Как установлено судами, дело о банкротстве общества возбуждено в 2016 году.

В соответствии с пунктом 17 Закона № 151-ФЗ положения пункта 3.2 статьи 201.1, статей 201.8-1, 201.8-2, 201.9, 201.10 - 201.14, 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 Закона о банкротстве в редакции Закона № 151-ФЗ применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

Согласно пункту 9 Обзора судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2023 г., утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15 мая 2024 г., по смыслу положений параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве в отличие от ординарных дел о несостоятельности при банкротстве застройщика удовлетворение требований кредиторов осуществляется не только посредством денежных выплат. Так, Законом о банкротстве предусмотрена возможность погашения требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства созданному ими жилищно-строительному кооперативу (в целях самостоятельного завершения строительства объекта - статья 201.10 Закона о банкротстве); погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений (если строительство объекта завершено - статья 201.11

Закона о банкротстве); привлечения приобретателя (иного застройщика) в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства (статьи 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве).

В последнем случае факт привлечения инвестора (нового застройщика), готового взять на себя обязанность завершить мероприятия по строительству проблемного объекта, и передача ему этого объекта фактически является моментом начала реализации плана выхода должника из кризиса. Следовательно, с этого момента, применительно к банкротству, начинаются и расчеты с кредиторами третьей очереди.

Как указано выше, обязательства общества перед участниками строительства и объект незавершенного строительства переданы компании на основании определения Арбитражного суда Волгоградской области от 18 апреля 2019 г.

Поскольку к спорным правоотношениям Закон о банкротстве применяется в прежней редакции, без учета изменений, внесенных Законом № 151-ФЗ, банк был вправе претендовать на получение жилого помещения в натуре. Ввиду неисполнения компанией обязательства по передаче банку жилого помещения требование последнего о взыскании с ответчика убытков в размере рыночной стоимости квартиры является правомерным.

Выводы апелляционного суда, переqualифицировавшего требование банка о взыскании убытков в требование о выплате компенсации залоговому кредитору, не являющемуся участником строительства, при прекращении его залогового права, со ссылкой на сформированную в Постановлении № 34-П правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, сделаны без учета статуса банка как участника долевого строительства, заменившего в реестре требований о передаче спорного жилого помещения конкурсного кредитора Монино Н.И. в порядке процессуального правопреемства уже после передачи объекта незавершенного строительства новому застройщику.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции отсутствовали основания для оставления искового заявления банка без рассмотрения.

Суд округа не устранил нарушения, допущенные апелляционным судом.

Довод компании о включении в реестр участников строительства застройщика-банкрота требования о передаче объекта долевого строительства, которое в отношении компании являлось заведомо неисполнимым, подлежит отклонению. Приняв на себя в 2019 году обязательство по исполнению требования о передаче квартиры Мониной Н.И., компания не вправе ссылаться на то, что в 2015 году разрешение на строительство было изменено, в результате чего не предусматривалось строительство на 24-м этаже квартир, включая квартиру 202 (статья 307 Гражданского кодекса Российской Федерации). При принятии обязательств застройщика, признанного банкротом,

действуя добросовестно, новому застройщику следовало проявить должную осмотрительность и сопоставить документы, являющиеся основанием для строительства, данные инвентаризации и реестр застройщика.

Более того, вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Волгоградской области от 8 апреля 2021 г., принятым в деле о банкротстве общества, этот вопрос исследовался и компании отказано в удовлетворении заявления о признании недействительными сделок (включая договор долевого участия № 202/24) как заключенных в отношении квартир на «несуществующих» этажах.

Суд первой инстанции по настоящему делу указал, что ответчик письмами (в частности, от 18 октября 2021 г.) признавал наличие обязательства и обещал погасить требования банка в срок до 4-го квартала 2022 г., ссылаясь на наличие других квартир и на возможность их передачи. Непоследовательное и противоречивое поведение нового застройщика лишает его права ссылаться на неисполнимость судебного акта.

В связи с неисполнением компанией своих обязательств в натуре истец правомерно заявил требование о компенсации реального ущерба, определяемого по правилам пункта 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве. Суд первой инстанции дал оценку представленным и полученным в ходе рассмотрения дела доказательствам относительно размера иска и признал требования истца подтвержденными.

Кроме того, суд первой инстанции мотивированно отклонил заявление ответчика о пропуске срока исковой давности, в том числе с учетом представленного в материалы дела письма компании от 18 октября 2021 г. о намерении погасить требования банка.

Поскольку судами апелляционной и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов банка в сфере предпринимательской деятельности, обжалуемые судебные акты на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> и пункта 4 части 1 статьи 291<sup>14</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Судом первой инстанции дана надлежащая оценка доводам и возражениям лиц, участвующих в деле, выводы суда соответствуют нормам применимого к настоящему спору законодательства, в связи с чем решение суда первой инстанции следует оставить в силе.

Руководствуясь статьями 291<sup>11</sup> – 291<sup>14</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 июля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13 сентября 2024 г. по делу № А12-25803/2023 отменить.

Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 2 апреля 2024 г. по настоящему делу оставить в силе.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий

Г.Г. Кирейкова

Судьи

Е.С. Корнелюк

С.В. Самуйлов