

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС16-6006 (4)

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

03 октября 2016 года

Резолютивная часть объявлена 26.09.2016.

Полный текст изготовлен 03.10.2016.

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

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,  
судей Корнелюк Е.С. и Шиловцова О.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Дубинова Артура Михайловича на определение Арбитражного суда города Москвы от 14.09.2015 (судья Марков П.А.), постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2015 (судьи Солопова Е.А., Голобородько В.Я. и Окулова Н.О.) и постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 (судьи Власенко Л.В., Дербенев А.А. и Ядренцева М.Д.) по делу № А40-159054/2014.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

### У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Передовые технологии» (далее – общество, должник) с применением в отношении должника правил параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности

(банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) в Арбитражный суд города Москвы обратился Дубинов Артур Михайлович с заявлением о включении в реестр требований кредиторов должника (далее – реестр) требований о передаче жилых помещений, неустойки в размере 3 928 304,11 руб. и компенсации морального вреда в размере 300 000 руб.

Определением суда первой инстанции от 14.09.2015 в реестр о передаче жилых помещений включены сведения о принадлежащих Дубинову А.М. жилых помещениях: квартира №4 площадью 78,8 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, п. Первомайское, пос. Первомайское, ул. Центральная, д.12, корп. 1, квартира №11 площадью 65,9 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, п. Первомайское, пос. Первомайское, ул. Парковая, д. 9, корп. 2, квартира №10 площадью 54,8 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, с.п. Первомайское, пос. Первомайское, ул. Парковая, д. 9, корп. 2 (далее – квартиры).

Во включении в реестр требования о взыскании неустойки и компенсации морального вреда отказано.

Постановлениями судов апелляционной инстанции от 17.11.2015 и округа от 03.03.2016 определение от 14.09.2015, которое обжаловалось Дубиновым А.М. в части отказа во взыскании неустойки, оставлено без изменения.

В кассационной жалобе на указанные судебные акты, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Дубинов А.М., ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, просит их отменить в части отказа во взыскании неустойки.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В. от 16.08.2016 кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания участвующие в обособленном споре лица явку своих представителей в суд не обеспечили, в связи с чем кассационная жалоба рассмотрена в их отсутствие.

Временный управляющий должником направил отзыв на кассационную жалобу, в котором просит оставить судебные акты без изменения как законные и обоснованные.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, судебная коллегия считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене в части по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судами, между Дубиновым А.М. (участник долевого строительства) и обществом (застройщик) заключены три договора о долевом участии в строительстве многоквартирного дома по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, с.п. Первомайское, пос. Первомайское, между ул. Центральная и Парковая, по условиям которых застройщик обязался построить и передать Дубинову А.М.

квартиры, а последний, в свою очередь – уплатить установленную договорами цену.

В обоснование требования в части взыскания неустойки Дубинов А.М. указал на нарушение должником установленных договором сроков передачи объектов долевого строительства, а также обратил внимание на признание за ним права собственности на три квартиры в судебном порядке судом общей юрисдикции.

Отказывая во включении требования о взыскании неустойки в реестр, суды со ссылкой на положения статей 6, 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), пришли к выводу о том, что срок передачи объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора не наступил.

При этом суды сослались на пункт 5.1.11 договоров, согласно которому застройщик обязуется в срок не позднее двух месяцев со дня получения застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию обеспечить передачу участникам долевого строительства объекта долевого строительства в завершенном многоквартирном доме путем подписания акта приема – передачи квартиры.

Соглашений об изменении указанного в договорах срока передачи жилых помещений сторонами не заключалось.

Суды указали, что разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию обществом не получено, в связи с чем событие, обязывающее должника в соответствии с условиями договора передать Дубинову А.М. квартиры, не наступило.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора. За нарушение названного срока предусмотрена обязанность застройщика уплатить участнику долевого строительства неустойку (часть 2 статьи 6 Закона).

Статьей 190 Гражданского кодекса Российской Федерации установлены общие правила определения сроков в гражданском праве.

При этом указанные положения не исключают возможности субъектов гражданского оборота определять срок смешанным образом, в частности, путем сочетания конкретного события с периодом времени.

Разрешая обособленный спор в соответствующей части, суды исходили из того, что по условиям спорных договоров основания для взыскания неустойки возникают по истечении двух месяцев с момента наступления события, которым являлся ввод дома в эксплуатацию. Данное событие суды рассматривали как объективное обстоятельство.

Вместе с тем положениями договоров (пункт 2.4.1) сроки ввода дома в эксплуатацию четко определены. Так, например, по договору от 30.04.2013 № ПЗ-5/4-79,69 застройщик обязался получить соответствующее разрешение во II

квартале (то есть до 30 июня) 2013 года. Следовательно, исходя из системного толкования условий договора должник был обязан передать Дубинову А.М. квартиру не позднее 31 августа 2013 года. Именно после этого момента в случае непередачи квартиры может быть начислена неустойка.

С учетом установленного ограничения по срокам ввода дома в эксплуатацию условие о передаче квартиры в течение двух месяцев после получения соответствующего разрешения (пункт 5.1.11 договоров) необходимо толковать следующим образом: застройщик обязан передать квартиру не позднее двух месяцев с момента определенного договором срока ввода дома в эксплуатацию. При этом если бы дом был введен в эксплуатацию раньше оговоренного срока, обязанность застройщика также наступила бы раньше. Если же позже согласованного срока, в результате чего квартира дольщику не передана вовремя, последний вправе требовать взыскания неустойки.

В связи с этим отказ судов в удовлетворении требования Дубинова А.М. о взыскании неустойки лишь по тому основанию, что дом не введен в эксплуатацию, является неправомерным. Такое толкование договоров долевого участия в строительстве противоречит положениям 431 Гражданского кодекса Российской Федерации и фактически означает, что застройщик не связан установленными договором сроками строительства объекта недвижимости, а предусмотренная законом и договором (пункт 7.8) неустойка в целом не стимулирует его к своевременному исполнению своих обязательств, равно как не обеспечивает защиту прав и законных интересов дольщиков.

Для правильного разрешения спора судам необходимо было по каждому конкретному договору сопоставить сроки, в которые квартиры должны были быть переданы Дубинову А.М., со сроками их фактической передачи. В сложившейся ситуации, при которой спорные дома до настоящего времени не введены в эксплуатацию, однако имеются вступившие в законную силу судебные акты о признании за Дубиновым А.М. права собственности, для установления момента окончания срока начисления неустойки судам необходимо было определить, когда Дубинов А.М. вступил во владение спорными жилыми помещениями.

Поскольку судами допущены существенные нарушения норм права, повлиявшие на исход обособленного спора, обжалуемые судебные акты на основании пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене в части отказа во взыскании неустойки с направлением спора в отмененной части на новое рассмотрение для определения размера неустойки, подлежащей включению в реестр.

При новом рассмотрении суду необходимо учесть, что подобного рода неустойка (за нарушение сроков строительства), выполняя компенсаторную функцию и являясь финансовой санкцией, по смыслу пункта 3 статьи 137, статьи 201.1 и подпункта 4 пункта 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве не может погашаться в приоритетном порядке перед требованиями кредиторов, не являющихся участниками строительства, и подлежит отдельному учету в четвертой очереди реестра требований кредиторов застройщика с

удовлетворением после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда города Москвы от 14.09.2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 по делу № А40-159054/2014 в части отказа во включении требования Дубинова А.М. о взыскании неустойки в реестр требований кредиторов ООО «Передовые технологии» отменить.

В указанной части обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Д.В. Капкаев

Судьи

Е.С. Корнелюк

О.Ю. Шилохвост