

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС16-10864

г. Москва

Дело № А41-3991/2015

16 апреля 2018 г.

резолютивная часть определения объявлена 09.04.2018

полный текст определения изготовлен 16.04.2018

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,

судей Корнелюк Е.С. и Шиловцова О.Ю., –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу акционерного общества «Банк «Северный морской путь» на определение Арбитражного суда Московской области от 28.04.2017 (судья Пономарев Д.А.), постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2017 (судьи Мизяк В.П., Каткина Н.Н., Мурина В.А.) и постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.10.2017 (судьи Зверева Е.А., Мысак Н.Я., Комолова М.В.) по делу № А41-3991/2015.

В заседании приняли участие временный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «Римэка» Гладков Г.И., кредитор Пятницкова К.В., а также представители:

общества с ограниченной ответственностью «Римэка» (должника) – Козенко Л.С. (по доверенности от 01.06.2017);

акционерного общества «Банк «Северный морской путь» (кредитора) – Володина А.А. (по доверенности от 19.05.2017), Комиссаров К.В. (по доверенности от 14.06.2017);

Золотухина К.В. (кредитора) – Белая М.Н. (по доверенности от 27.03.2018);

Разиной М.В. (кредитора) – Лебедев Г.А. (по доверенности от 01.04.2018);

Гладких Е.В. (кредитора) – Баханов Д.В. (по доверенности от 13.11.2017).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей акционерного общества «Банк «Северный морской путь», Золотухина К.В., представителя общества с ограниченной ответственностью «Римэка», поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения Пятницковой К.В. и представителей Разиной М.В. и Гладких Е.В., просивших отказать в удовлетворении кассационной жалобы, а также объяснения временного управляющего Гладкова Г.И., оставившего разрешение жалобы на усмотрение суда, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Римэка» (далее – общество, должник), рассматриваемого по правилам параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве; здесь и далее – в редакции, подлежащей применению к спорным отношениям) о банкротстве застройщика, Разина Марина Владимировна обратилась в суд с заявлением о включении ее денежного требования в реестр требований кредиторов и признании за ней статуса залогового кредитора.

Определением Арбитражного суда Московской области от 28.04.2017 заявление кредитора удовлетворено частично: признаны обоснованными и подлежащими включению в реестр требований кредиторов общества с удовлетворением в третью очередь денежные требования Разиной М.А. в общем размере 1 663 361 рубль 66 копеек как обеспеченные залогом недвижимого имущества должника – квартиры проектной площадью 50,58 кв.метра, расположенной в Балашихинском районе Московской области.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2017 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 12.10.2017 определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, акционерное общество «Банк «Северный морской путь» (далее – банк) просит названные судебные акты отменить в части утверждения признания за Разиной М.В. статуса залогового кредитора.

В отзыве на кассационную жалобу кредитор Гладких Е.В. просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В. от 06.03.2018 кассационная жалоба переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Законность оспариваемых банком судебных актов проверена судебной коллегией в той части, в которой они обжалуются (часть 2 статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Изучив материалы дела, заслушав объяснения явившихся в судебное заседание лиц, участвующих в деле, и их представителей, судебная коллегия считает, что определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа в обжалуемой части подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, обществом (застройщиком) и Разиной М.В. (участницей долевого строительства) заключен договор от 18.01.2012 № 02-109 участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался построить многоквартирный дом по строительному адресу: Московская область, Балашихинский район, микрорайон № 22А, корпус 2, передать участнице строительства квартиру с техническим номером 1Д проектной площадью 50,58 кв.метра, расположенную во втором подъезде на 13 этаже (далее – квартира № 1Д), после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Согласованный сторонами срок передачи квартиры – 4 квартал 2012 года.

Цена сделки составила 4 264 732 рубля 6 копеек и подлежала внесению в рассрочку в период с 06.03.2012 по 06.02.2022.

Договор 27.01.2012 зарегистрирован в установленном законом порядке.

Во исполнение условий договора Разина М.В. уплатила обществу 1 319 245 рублей 41 копейку.

Впоследствии уведомлением от 09.02.2015 Разина М.В. в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора в связи неисполнением застройщиком обязательства по передаче квартиры № 1Д в оговоренный срок, потребовала возврата уплаченной суммы и выплаты процентов, начисленных на эту сумму.

Затем в отношении квартиры № 1Д был заключен новый договор участия в долевом строительстве с другим лицом – с Золотухиным К.В., зарегистрированный 06.05.2015.

Определением Арбитражного суда Московской области от 06.02.2015 принято к производству заявление о признании общества банкротом, определением того же суда от 04.06.2015 в отношении общества введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим должником утвержден Гладков Г.И., к обществу применены правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, регулирующие особенности банкротства застройщиков.

В рамках дела о банкротстве Разина М.В. предъявила должнику денежные требования и просила включить в реестр требований кредиторов:

1 319 245 рублей 41 копейку – сумму, уплаченную по договору;
344 116 рублей 25 копеек – проценты, начисленные на уплаченную сумму;
679 760 рублей 40 копеек – неустойку за неисполнение обязательств по возврату денежных средств и выплате процентов;

1 171 561 рубль – штраф по законодательству о защите прав потребителей.

Разина М.В. также просила признать ее требования обеспеченными залогом квартиры № 1Д (уточненное заявление кредитора).

Признавая требования кредитора обоснованными в части, суд первой инстанции указал на прекращение договорных отношений по долевому участию в строительстве и наличие у должника как застройщика обязательств по возврату Разиной М.В. денежных средств в размере 1 319 245 рублей 41 копейки, внесенных ею в счет частичной оплаты квартиры, а также по уплате процентов за пользование указанными средствами.

При этом полагая, что у Разиной М.В. как у участника строительства сохранилось право залога в отношении создаваемого объекта (квартиры), возникшее в силу статьи 13 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 об участии в долевом строительстве; здесь и далее – в редакции, подлежащей применению к спорным отношениям), суд признал ее залогодержателем квартиры № 1Д.

Суды апелляционной инстанции и округа поддержали данные выводы суда первой инстанции.

Возражения относительно возникновения права на получение спорной квартиры на стороне третьего лица – Золотухина К.В. – отклонены судами со ссылкой на разъяснения, содержащиеся в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», наличие у должника заложенного объекта в натуре и отсутствие доказательств невозможности обращения взыскания на него.

Судебные акты в части результатов рассмотрения денежных требований Разиной М.В. участвующими в деле лицами не обжалуются, возражения не заявлены ни в отношении сумм, признанных судами обоснованными, ни в отношении отклоненных требований кредитора по неустойке и штрафу.

Таким образом, разногласия, подлежащие рассмотрению судебной коллегией, касаются исключительно статуса Разиной М.В. как залогового кредитора.

В этой части судами не учтено следующее.

Согласно части 1 статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды (субаренды) указанного участка и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

В то же время частью 2 названной статьи предусмотрено, что при государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с

момента государственной регистрации права собственности застройщика на названный объект.

В силу же части 5 статьи 13 упомянутого Закона застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога; при уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на этот объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

Из системного толкования приведенных норм (с учетом использованного законодателем выражения «считается находящимся в залоге» и возложения им на застройщика обязанности по регистрации права собственности на незавершенный строительством объект), общей направленности Закона об участии в долевом строительстве на предоставление дополнительных гарантий участникам строительства следует, что с момента регистрации договора долевого участия в строительстве считается зафиксированным в Едином государственном реестре недвижимости притязание участника строительства на залоговое обременение в отношении будущей недвижимости (незавершенного строительством объекта), имеющее значение, в том числе для разрешения возможных споров о старшинстве залогов при отчуждении застройщиком незавершенного строительством многоквартирного дома третьему лицу, которое, приобретая недостроенный дом, не может не знать о наличии неисполненных договоров долевого участия в строительстве. Полноценное же залоговое право появляется у участника строительства в момент регистрации права собственности на объект недвижимости (дом), не заверченный строительством, за застройщиком или третьим лицом. Изложенное согласуется с общими положениями законодательства о залоге недвижимости: ипотека возникает в отношении заложенного недвижимого имущества, указанного в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в установленном порядке (пункт 2 статьи 1, пункт 1 статьи 5 Федерального закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). В настоящее время этот подход, вытекающий из толкования ранее действовавшего законодательства, нашел прямое законодательное закрепление в пункте 2 статьи 8.1, пункте 2 статьи 336 и пункте 2 статьи 341 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Приведенные положения о возникновении залогового обеспечения в отношении незавершенного строительством многоквартирного дома, о правах залогодержателя на него в соответствии со статьей 12.1 Закона об участии в долевом строительстве в равной мере распространяются и на требования отказавшихся от исполнения договоров участников строительства (залогодержателей) к застройщикам о возврате внесенных денежных средств.

Части 3 и 8 статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве регулируют права участников долевого строительства в период после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Так, согласно Закону в период с

момента получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и до момента передачи участнику строительства объекта долевого строительства (в частности, квартиры – пункт 2 статьи 2 Закона об участии в долевом строительстве) такой объект считается находящимся в залоге у этого участника. При этом помещения, входящие в состав многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге со дня получения застройщиком указанного разрешения. С момента передачи объекта долевого строительства участнику строительства право залога, возникшее на основании названного Закона, не распространяется на переданный объект.

Указанные нормы подлежат истолкованию следующим образом.

При нормальном хозяйственном обороте осуществляется передача квартиры участнику долевого строительства и за ним регистрируется первичное право собственности на эту квартиру. В таком случае полноценное залоговое обременение в отношении квартиры не возникает в принципе, поскольку до момента регистрации прав на квартиру она как объект гражданских прав не существовала (не была введена в гражданский оборот), а после регистрации ее собственником становится участник строительства, а не застройщик (статья 16 Закона об участии в долевом строительстве, статья 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Если же в отношении квартиры заключен один договор долевого участия в строительстве, но право собственности на эту квартиру при наличии действующего договора зарегистрировано за застройщиком, у участника строительства возникает право залога на квартиру с момента регистрации на нее права собственности застройщика.

Если участник строительства правомерно отказался от исполнения договора долевого участия в строительстве, новый договор в отношении данной квартиры не заключался, а право собственности на квартиру, являвшуюся объектом прекращенного договора, зарегистрировано за застройщиком, требование бывшего участника строительства о возврате внесенных по договору сумм обеспечивается ипотекой квартиры с момента регистрации за застройщиком права собственности на квартиру (часть 8 статьи 13, статья 12.1 Закона об участии в долевом строительстве).

Если один участник строительства правомерно отказался от исполнения договора долевого участия в строительстве, после чего был заключен новый договор в отношении этой же квартиры с другим лицом, по общему правилу части 8 статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве после завершения строительства квартира передается новому участнику свободной от прав первого участника строительства: передача квартиры второму участнику строительства влечет за собой возникновение на стороне фактического владельца права собственности, не обремененного ипотекой в пользу первого участника строительства. Однако в силу пункта 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного или недобросовестного поведения. Поэтому в ситуации

злоупотреблениям правом на заключение второго договора долевого участия в строительстве обеими его сторонами, то есть когда основной целью последующей сделки стало не привлечение средств для завершения строительства, а лишение первого участника обеспечения в интересах застройщика, в момент регистрации права собственности за недобросовестным субъектом возникнет залоговое обременение, так как в этом случае получение правового титула собственника вторым участником направлено на обход положений Закона об участии в долевом строительстве об основаниях и моменте возникновения залога (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При банкротстве застройщика обращение взыскания на незавершенный строительством объект на основании статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве не осуществляется, не происходит передача квартир в порядке статьи 8 указанного Закона в отрыве от Закона о банкротстве. Удовлетворение требований названных участников строительства, в том числе бывших, производится в соответствии со специальными положениями статей 201.10, 201.11, 201.14 и др. Закона о банкротстве, для применения которых по общему правилу не требуется обращение в суд с самостоятельным заявлением об установлении статуса залогового кредитора. Для этого достаточно, чтобы участник строительства (действующий либо бывший), заключивший договор по правилам Закона об участии в долевом строительстве, предъявил застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование (статья 201.4 Закона о банкротстве) и соответствующее требование было признано судом обоснованным.

Давая объяснения в судебном заседании судебной коллегии, участвующие в обособленном споре лица подтвердили факт получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположена спорная квартира № 1Д. При этом, разрешая обособленный спор в части признания за Разиной М.В. статуса залогового кредитора, суды не установили факт регистрации права собственности общества на эту квартиру. На наличие такой регистрации не ссылались и участники обособленного спора в судебном заседании.

Таким образом, суть разногласий свелась не к установлению залога в отношении имущества (квартиры) общества (застройщика), который в настоящее время не возник, а к признанию за Разиной М.В. права на залоговое обременение на случай передачи застройщиком квартиры № 1Д Золотухину К.В. (возникновения у него первичного права собственности).

В обоснование своей позиции Разина М.В. ссылалась на злоупотребление правом со стороны застройщика и последующего (второго) участника долевого строительства.

Эти доводы Разиной М.В. судами не проверены, равно как и возражения Золотухина К.В.

При этом Золотухин К.В. не был привлечен к участию в обособленном споре в качестве соответчика, несмотря на то, что требование Разиной М.В. фактически обращено против него.

В связи с тем, что судами допущены существенные нарушения норм права, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов участвующих в деле о банкротстве общества лиц, определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа в обжалуемой части подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с направлением спора в отмененной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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 Московской области от 28.04.2017, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2017 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.10.2017 по делу № А41-3991/2015 отменить в части признания требования Разиной Марины Владимировны обеспеченным залогом имущества общества с ограниченной ответственностью «Римэка».

В отмененной части обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

Е.С. Корнелюк

судья

О.Ю. Шиловост