

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 302-ЭС18-24434

г. Москва

Дело № А58-476/2016

6 мая 2019 г.

резолютивная часть определения объявлена 25.04.2019
полный текст определения изготовлен 06.05.2019

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,

судей Букиной И.А. и Капкаева Д.В., –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу акционерного коммерческого банка «Алмазэргиэнбанк» (акционерное общество) на определение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 12.03.2018 (судья Исакова Н.Н.), постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2018 (судьи Монакова О.В., Гречаниченко А.В., Корзова Н.А.) и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 10.10.2018 (судьи Зуева М.В., Бронникова И.А., Парская Н.Н.) по делу № А58-476/2016.

В заседании принял участие представитель акционерного коммерческого банка «Алмазэргиэнбанк» Шамигулов А.В. (по доверенности от 22.04.2019).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителя акционерного коммерческого банка «Алмазэргиэнбанк», поддержавшего доводы кассационной жалобы, 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 «Инвестиционно-строительная компания

«Сирстрой» (далее – должник), рассматриваемого по правилам параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), акционерный коммерческий банк «Алмазэргиэнбанк» (акционерное общество; далее – банк) обратился в суд с заявлением (с учетом принятых судом уточнений) о включении его денежных требований в сумму 242 306 325 рублей 16 копеек (основной долг по договорам участия в долевом строительстве и неустойка за просрочку передачи строящихся объектов) в реестр требований кредиторов должника.

При этом банк просил признать его требования обеспеченными залогом:

права аренды земельного участка общей площадью 7 234 кв. метра, расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Ойунского, д. 41/1 (кадастровый номер 14:36:106009:47);

трех нежилых помещений общей площадью 554,6 кв. метра, 515,5 кв. метра и 465,4 кв. метра (кадастровые номера 14:36:107009:811, 14:36:107009:890 и 14:36:107009:747; первая очередь строительства);

незавершенного строительством многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Ойунского, д. 41/1 (вторая очередь строительства).

Определением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 12.03.2018 денежные требования банка признаны обоснованными и подлежащими включению в реестр требований кредиторов должника с удовлетворением в четвертую очередь, в признании банка залоговым кредитором отказано.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2018 определение суда первой инстанции изменено. Требование банка в сумме 135 424 884 рублей 92 копеек включено в реестр требований кредиторов должника с удовлетворением в четвертую очередь и признано обеспеченным залогом трех упомянутых нежилых помещений, относящихся к первой очереди строительства. Требование банка в сумме 106 881 440 рублей 24 копеек включено в реестр требований кредиторов должника с удовлетворением в четвертую очередь как необеспеченное залогом.

Постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 10.10.2018 постановление суда апелляционной инстанции отменено, определение суда первой инстанции оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, банк просит отменить состоявшиеся по спору определение суда первой инстанции и постановление суда округа, а постановление суда апелляционной инстанции изменить, признав требование банка в сумме 106 881 440 рублей 24 копеек обеспеченным залогом нежилых помещений, относящихся ко второй очереди строительства.

В части обоснованности денежных требований банка и отказа в признании его залогодержателем права аренды земельного участка судебные акты участвующими в деле лицами не оспариваются.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В. от 01.04.2019 кассационная жалоба банка передана на

рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Законность обжалуемых определения и постановлений 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 представителя банка, судебная коллегия считает, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, 16.12.2013 банком и должником заключены три договора (номера договоров 93, 94 и 95) участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенными нежилыми (офисными) помещениями, расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Ойунского, д. 41/1 (далее – многоквартирный дом), на земельном участке с кадастровым номером 14:36:106009:47.

В соответствии с условиями этих договоров (в редакции дополнительных соглашений) должник принял на себя обязательства по строительству многоквартирного дома и передаче нежилых помещений первой очереди строительства банку после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в свою очередь, банк обязался принять участие в финансировании строительства.

Кроме того, 24.04.2015 банк и закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Капитал Инвест» (далее – управляющая компания) заключили три договора уступки требований, по условиям которых управляющая компания как участник долевого строительства передала, а банк оплатил и принял требования к должнику о передаче расположенных в многоквартирном доме нежилых (офисных) помещений второй очереди строительства. Эти требования принадлежали управляющей компании на основании трех договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 11.02.2015 (номера договоров: 120, 121 и 122).

Определением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 08.02.2016 возбуждено дело о банкротстве должника.

Определением суда первой инстанции от 13.07.2016 в отношении должника введена процедура наблюдения.

Определением того же суда от 03.10.2016 к процедурам банкротства должника применены правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Окружной администрацией города Якутска 13.10.2016 выдано разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию (первая очередь строительства).

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 28.06.2017 должник признан банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

В связи с тем, что банк и его правопродшественник свои обязательства по договорам участия в долевом строительстве исполнили, а нежилые помещения ему не были переданы, он обратился в суд с заявлением о

включении в реестр требований кредиторов суммы фактически произведенного финансирования и неустойки, в котором также просил признать банк залоговым кредитором.

Суды констатировали наличие у банка денежных требований к должнику в размере, предъявленном кредитной организацией к включению в реестр требований кредиторов должника.

Оставляя заявление банка без удовлетворения в части, суд первой инстанции указал на то, что не имеется правовых оснований для признания требований банка обеспеченными залогом нежилых помещений (первая очередь строительства) и незавершенного строительством объекта (вторая очередь строительства).

Изменяя определение суда первой инстанции и признавая требование банка в сумме 135 424 884 рублей 92 копеек обеспеченным залогом нежилых помещений первой очереди строительства, суд апелляционной инстанции руководствовался положениями статей 12.1 и 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 № 214-ФЗ), принял во внимание, что за остальными участниками долевого строительства первой очереди зарегистрировано право собственности на жилые помещения, и исходил из того, что банк как участник той же очереди строительства является законным залогодержателем поставленных на кадастровый учет нежилых помещений общей площадью 1 535,5 кв. метра, строительство которых фактически окончено.

Суд апелляционной инстанции указал на то, что требование банка о признании его залогодержателем в отношении незавершенного строительством многоквартирного дома (вторая очередь) не основано на положениях гражданского законодательства и Закона о банкротстве и удовлетворению не подлежит.

Окружной суд, отменяя постановление суда апелляционной инстанции и оставляя в силе определение суда первой инстанции, исходил из того, что для целей применения законодательства о банкротстве к числу участников строительства относятся только те лица, перед которыми должник имеет обязательства по передаче жилых помещений (статья 201.1 Закона о банкротстве), и поэтому счел, что оснований для признания банка залоговым кредитором не имеется.

Между тем судами не учтено следующее.

Материальные основания возникновения права залога у лиц, заключивших с застройщиком договоры участия в долевом строительстве, регулируются специальными положениями гражданского законодательства, в частности Законом № 214-ФЗ, а не Законом о банкротстве.

По смыслу пункта 2 статьи 2, статьи 4 Закона № 214-ФЗ положения статей 12.1 и 13 этого Закона об обеспечении исполнения обязательств застройщика применяются независимо от конкретного вида объекта долевого строительства (жилое или нежилое помещение).

Статьей 13 Закона № 214-ФЗ предусмотрены три типовых случая существования залогового обеспечения в пользу лиц, чьи средства были привлечены на строительство (создание) многоквартирного дома посредством заключения договоров участия в долевом строительстве (далее – дольщики):

согласно части 1 этой статьи на начальном этапе с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве находящимися в залоге у дольщиков считаются земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или право аренды земельного участка, а также строящийся на данном участке многоквартирный дом;

в силу части 2 названной статьи при прекращении строительства по каким-либо причинам и последовавшей за этим государственной регистрацией права собственности застройщика на незавершенный строительством объект такой объект, являющийся неделимой вещью, также считается находящимся в залоге у дольщиков;

со дня получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и до момента передачи дольщику объекта строительства все помещения в построенном здании считаются находящимся в залоге у участников строительства; однако такой залог не распространяется на помещения в здании, не являющиеся объектами долевого строительства, а также на помещения, уже переданные иным участникам строительства (части 3 и 8 статьи 13 Закона № 214-ФЗ).

Таким образом, по смыслу Закона залоговые права дольщиков, их сущность и содержание, а также сам предмет залога трансформируются по мере продвижения строительства. Кроме того, из содержания приведенных норм следует и то, что во всех трех перечисленных ситуациях дольщики являются созалогодержателями в отношении имущества, перечень которого зависит от степени готовности дома. При этом, как уже отмечалось, в статье 13 Закона № 214-ФЗ законодатель не делает различий между правовым положением дольщиков исходя из вида приобретаемого ими помещения (жилое или нежилое).

При обычном хозяйственном обороте исполнение договора завершается передачей помещения дольщику. Однако в ситуации, когда застройщик переходит в состояние несостоятельности, механизм исполнения обязательств перед дольщиками, обеспеченных залогом, определяется законодательством о банкротстве и различается в зависимости от того, какое помещение (жилое или нежилое) входило в предмет договора участия в долевом строительстве.

Так, законодательством о несостоятельности (здесь и далее – в редакции, применяемой к спорным отношениям) предусмотрены определенные правила, в результате использования которых к дольщикам в итоге может перейти право собственности на оплаченные ими жилые помещения (например, передача участникам строительства незавершенного строительством объекта, передача жилых помещений в уже построенном доме и т.д. – статьи 201.10-201.11 Закона о банкротстве).

В отношении обычных нежилых помещений подобные правила не установлены. Лица, вложившие свои средства в приобретение будущих офисных помещений, законодательно лишены возможности потребовать от несостоятельного застройщика неденежного исполнения имущественного характера (передать нежилые помещения в натуре). Они вправе лишь заявить о включении в реестр денежного требования на общих основаниях. Такое требование подлежит включению в четвертую очередь реестра (подпункт 4 пункта 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве). Однако каких-либо законных оснований полагать, что залоговое обеспечение в банкротстве застройщика сохраняется только в отношении жилых помещений, вопреки выводам судов первой инстанции и округа не имеется. Ни Гражданский кодекс Российской Федерации, ни Закон № 214-ФЗ, ни Закон о банкротстве не предусматривают такого основания прекращения права залога как возбуждение в отношении залогодателя дела о банкротстве. Примененный судами подход вошел в противоречие с существом залога как обеспечительной конструкции, устанавливаемой, в первую очередь, на случай невозможности исполнения обязательства должником, в том числе ввиду его несостоятельности.

Залоговый кредитор по денежному требованию, преобразовавшемуся из требования о передаче нежилого офисного помещения, вправе претендовать на распределение вырученных от реализации предмета залога денежных средств по правилам пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве, то есть на приоритетное получение шестидесяти процентов от стоимости предмета залога.

В рассматриваемом случае, как установил суд апелляционной инстанции, первая очередь строительства многоквартирного дома завершена, дом в этой части введен в эксплуатацию, квартиры (жилые помещения) в данном доме переданы участникам строительства, а нежилые помещения поставлены на кадастровый учет.

В ситуации, когда многоквартирный дом введен в эксплуатацию, а нежилое помещение не может быть передано дольщику в натуре вследствие банкротства застройщика, оно включается в конкурсную массу. Застройщик обязан зарегистрировать за собой право собственности на такое нежилое помещение. В этом случае право залога дольщика подвергается дальнейшей трансформации по сравнению с тем, как это предусмотрено статьей 13 Закона № 214-ФЗ, не рассчитанной в полной мере на ситуацию банкротства, а именно: его требование становится обеспеченным залогом не всех помещений в доме (как общее обеспечение одного из созалогодержателей), а лишь того помещения, которое подлежало передаче по условиям договора участия в долевом строительстве (как единоличное обеспечение залогодержателя, если только на данное помещение не установлены другие залоговые третьих лиц).

Наличие претендентов на получение статуса залогодержателя в отношении оконченных строительством нежилых офисных помещений первой очереди строительства, входивших в предмет договоров участия в долевом строительстве от 16.12.2013 (номера договоров 93, 94 и 95), заключенных с банком, судами не установлено.

С учетом изложенного, по первой очереди строительства суд апелляционной инстанции принял правильное, по сути, постановление, в отношении залогового обеспечения о том, что требования банка по договорам от 16.12.2013 будут являться обеспеченными залогом нежилых помещений, входивших в предмет этих договоров, с момента регистрации застройщиком права собственности на них за собой. У окружного суда не имелось оснований для отмены постановления суда апелляционной инстанции в данной части.

В отношении второй очереди строительства имеется в натуре незавершенный строительством объект, который прошел инвентаризацию со стороны конкурсного управляющего. Управляющий включил этот объект в инвентаризационную опись объектов незавершенного капитального строительства, размещенную в общедоступном Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (сообщение от 02.03.2018 № 2505677).

В указанной части требования банка, вытекающие из договоров участия в долевом строительстве жилого дома от 11.02.2015 (номера договоров 120, 121 и 122), в настоящее время в силу части 1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ считаются обеспеченными залогом всего незавершенного строительством объекта второй очереди строительства.

При этом дополнительно необходимо отметить следующее.

В деле о банкротстве застройщика, исходя из особенностей правового регулирования отношений по участию в долевом строительстве и положений параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, основанные на зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве требования дольщика, включенные в реестр, считаются обеспеченными залогом независимо от того, было им заявлено о необходимости установления залогового статуса при предъявлении денежного требования или нет, если только такой кредитор явно не выразил волю на отказ от залогового обеспечения или суд прямо не указал на отсутствие права залога в судебном акте.

Поскольку в рассматриваемом случае банк настаивал на том, чтобы в судебном акте о включении его требований в реестр требований кредиторов должника был отражен их залоговый статус, а суды при разрешении спора пришли к выводу об отсутствии у кредитной организации прав залогодержателя по объектам, относящимся ко второй очереди строительства, постановление суда апелляционной инстанции подлежит отмене в части с указанием на то, что требования банка, вытекающие из договоров участия в долевом строительстве жилого дома от 11.02.2015 (номера договоров 120, 121 и 122), являются обеспеченными залогом (в частности, в настоящее время они считаются обеспеченными залогом всего незавершенного строительством объекта второй очереди строительства). Вместе с тем, это не означает, что иные дольщики (при их наличии), обладающие тем же статусом, что и банк, но не настаивавшие на фиксации статуса залогодержателя в судебном акте в рамках дела о банкротстве должника, утратили право на залоговый приоритет. Напротив, все они в равной мере вправе рассчитывать на распределение денежных средств, вырученных от реализации незавершенного строительством

объекта либо нежилых помещений (при условии окончания второй очереди строительства) по правилам статьи 201.14 Закона о банкротстве.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов банка, в связи с чем определение суда первой инстанции и постановление окружного суда следует отменить, а постановление суда апелляционной инстанции – отменить в части на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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 Республики Саха (Якутия) от 12.03.2018 и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 10.10.2018 по делу № А58-476/2016 отменить.

Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2018 по названному делу отменить в части отказа в признании обеспеченными залогом требований акционерного коммерческого банка «Алмазэргиэнбанк», вытекающих из договоров участия в долевом строительстве жилого дома от 11.02.2015 № 120, от 11.02.2015 № 121 и от 11.02.2015 № 122. Признать указанные требования обеспеченными залогом.

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

И.А. Букина

судья

Д.В. Капкаев