

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС14-7512 (24)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

05 сентября 2019 года

Резолютивная часть объявлена 29.08.2019.

Полный текст изготовлен 05.09.2019.

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

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,

судей Разумова И.В. и Самуйлова С.В. -

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Фарн-трейд» (далее – должник) на определение Арбитражного суда города Москвы от 24.07.2018 (судья Чернухин В.А.), постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.11.2018 (судьи Нагаев Р.Г., Григорьев А.Н. и Клеандров И.М.) и постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.02.2019 (судьи Короткова Е.Н., Зенькова Е.Л. и Тарасов Н.Н.) по делу № А40-84122/2010.

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий должником Солоха И.Г., а также представители:

Караяни В.И. - Быхон И.И.;

общества с ограниченной ответственностью «Велесстрой» (далее - общество) - Пизанов А.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., а также объяснения представителей участвующих в обособленном споре лиц, судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника определением Арбитражного суда города Москвы от 24.07.2018, оставленным без изменения постановлениями судов апелляционной инстанции от 12.11.2018 и округа от 12.02.2019, денежное требование участника строительства Караяни Владимира Ивановича в размере 125 244 458 руб. 41 коп. включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника (далее – реестр), в реестр включены также сведения о жилых помещениях, являющихся предметом договоров о передаче жилых помещений. Требование Караяни В.И. в размере 14 847 000 руб., составляющих совокупную сумму оплаченных денежных средств за нежилые помещения – машиноместа в количестве 20 штук, признано подлежащим удовлетворению за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр.

В кассационной жалобе на указанные судебные акты, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, конкурсный управляющий должником, ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, просит их отменить.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 08.08.2019 кассационная жалоба конкурсного управляющего должником с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Караяни В.И. возражает против удовлетворения кассационной жалобы, просит оставить судебные акты без изменения.

В судебном заседании представитель Караяни В.И. заявил ходатайство об отложении рассмотрения кассационной жалобы для подготовки более подробного отзыва.

Конкурсный управляющий должником оставил ходатайство на усмотрение суда, представитель общества против удовлетворения ходатайства возражал.

Судебная коллегия сочла ходатайство об отложении судебного заседания не подлежащим удовлетворению ввиду его необоснованности, принимая во внимание, что участвовавшие в споре лица имели достаточно времени для подготовки к судебному заседанию.

Конкурсный управляющий должником и представитель общества поддержали кассационную жалобу по изложенным в ней доводам, представитель Караяни В.И. возражал против ее удовлетворения, считая судебные акты законными.

Проверив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, заслушав присутствующих в судебном заседании представителей участвующих в обособленном споре лиц, судебная коллегия считает, что судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов обособленного спора, 27.05.2004 между Караяни В.И. (инвестором) и должником (застройщиком) заключены четыре договора об инвестировании строительства жилого дома по

адресу: г. Москва, ул. Кастанаевская, вл. 68 (строительный адрес); генеральный инвестиционный договор от 21.03.2005 с дополнительными соглашениями.

Между Хадисовым Казбеком Вахаевичем (цедентом, инвестором) и Караяни В.И. (цессионарием) заключен договор уступки прав требования (цессии) от 28.10.2016, в соответствии с которым цедент уступает, а цессионарий принимает права (требования) в полном объеме к должнику из двух договоров от 20.12.2004 об инвестировании строительства жилого дома по упомянутому адресу, заключенных между Хадисовым К.В. и должником; договоров уступки прав требования от 20.12.2004, заключенных между ООО «Элиотпромстрой XXI» (цедентом) и Хадисовым К.В., - права требования ООО «Элиотпромстрой XXI» к должнику в рамках инвестиционного договора от 30.11.2004, в части прав на получение в собственность машиномест.

В отношении должника применены положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) в редакции Федерального закона от 12.07.2011 № 210-ФЗ.

Сведения о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства (решение от 14.02.2013) опубликованы конкурсным управляющим 22.02.2013, реестр закрыт 21.04.2013.

Требования Караяни В.И. направлены посредством почтовой связи из Молдовы 05.11.2016 (письмо ДГУП «Бендерская почта» от 23.04.2018), поступило в суд 08.05.2018.

Принимая требования к рассмотрению, суды исходили из того, что уведомление Караяни В.И. о введении в отношении должника процедуры банкротства направлено конкурсным управляющим только 10.07.2018, то есть после поступления требований Караяни В.И. в суд, в связи чем сочли срок предъявления не пропущенным. Требования признаны судами обоснованными.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 201.4 Закона о банкротстве (в редакции, действовавшей в спорный период) временный управляющий, конкурсный управляющий в пятидневный срок с даты их утверждения уведомляют всех известных им участников строительства о введении наблюдения или об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, а также о возможности одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Обращаясь с настоящим заявлением, Караяни В.И. фактически ссылался на неуведомление его конкурсным управляющим об открытии в отношении должника конкурсного производства и в связи с этим невозможность своевременного предъявления им требований, вытекающих из спорных договоров.

Специальные правила о банкротстве застройщиков направлены на обеспечение приоритетной защиты граждан – участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Исходя из этого судебной практикой

применительно к ранее действовавшему законодательному регулированию сформирована правовая позиция о начале течения срока предъявления требования такими кредиторами, который исчисляется не ранее даты направления им указанного уведомления временным или конкурсным управляющим.

При применении данного подхода наряду с иными обстоятельствами следует принимать во внимание, что покупка жилого помещения по договору долевого участия изначально сопряжена с определенными рисками для его будущего владельца. В связи с этим предполагается, что последний, вступая в данные правоотношения, действует разумно и осмотрительно, проявляет достаточную степень заботливости (по меньшей мере, интересуется ходом строительства) и не может в отсутствие к тому уважительных причин на неопределенно долгий срок откладывать предъявление требования, нарушая тем самым права иных участников строительства на удовлетворение их требований (создание ЖСК, привлечение нового застройщика, реализация объекта незавершенного строительства и т.п.).

В рассматриваемом случае, Караяни В.И., вложив в 2004 году значительные денежные средства в строительство спорного объекта с намерением выкупить несколько квартир, впоследствии должной заинтересованности в реализации инвестиционного проекта, срок окончания которого по условиям договоров истек в 2007 году, не проявлял.

Причины столь беспечного поведения Караяни В.И. не раскрыл.

Более того, впоследствии по договору уступки Караяни В.И. приобретает дополнительные права требования из инвестиционных договоров на строительство жилого дома по тому же адресу, несмотря на то, что должник свыше трёх лет находится в процедуре конкурсного производства.

При таких обстоятельствах судам следовало исследовать вопрос добросовестности ссылок Караяни В.И. на отсутствие у него информации о банкротстве застройщика (пункт 3 статьи 1, статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Нетипичное для данной сферы правоотношений поведение Караяни В.И. оценки со стороны судов не получило.

Обоснованность требования Караяни В.И. по существу судами также не проверена (пункт 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»). Суды лишь констатировали внесение денежных средств по квитанции к приходно-кассовому ордеру и отсутствие спора в этой части.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов должника, в связи с чем обжалуемые судебные акты на основании пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене с направлением спора на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду помимо изложенного, следует учесть доводы конкурсного управляющего об окончании расчетов с участниками строительства, а также выяснить действительный материально-правовой интерес Караяни В.И. (денежное требование или требование о передаче жилых помещений).

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда города Москвы от 24.07.2018, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.11.2018 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.02.2019 по делу № А40-84122/2010 отменить.

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

Судья

И.В. Разумов

Судья

С.В. Самуйлов