

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС18-14805

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 июня 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена 28 мая 2020 г.

Определение изготовлено в полном объеме 4 июня 2020 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе: председательствующего судьи Самуйлова С.В., судей Корнелюк Е.С. и Разумова И.В. –

рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу акционерного общества "Метробанк" в лице государственной корпорации "Агентство по страхованию вкладов" (далее - АО "Метробанк")

на постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.11.2019 по заявлению общества с ограниченной ответственностью "М Девелопмент энд Констракшен" (далее - общество "МДК") о признании за ним статуса залогового кредитора в реестре требований кредиторов акционерного общества "Центральный научно-исследовательский институт комплексной автоматизации" (далее - институт) в деле № А40-52617/2017 о банкротстве института.

В заседании приняли участие представители:

АО "Метробанк" – Марченко А.Г.,

общество "МДК" – Токарев П.Ю.,

государственной корпорации "Агентство по страхованию вкладов" – Хайрудинова А.Я.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Самуйлова С.В., вынесшего определение от 16.04.2020 о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании, а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, судебная коллегия

установила:

как следует из материалов дела и установлено судами первой и апелляционной инстанций, по условиям договоров от 07.07.2014 № 13/14 и № 14/14 институт как застройщик принял на себя обязательства построить и ввести в эксплуатацию корпуса А, В, С и Д офисно-административного комплекса по адресу: г. Москва, улица Можайский Вал, владение 8, строения 1-4 и по окончании строительства передать обществу "МДК" оговоренные в договорах помещения в этом комплексе. Общество "МДК" как инвестор обязалось в установленный срок перечислить застройщику денежные средства (инвестиционный взнос) для осуществления проектных и строительных работ.

Общество "МДК" свои обязательства исполнило, используя помимо прочего заемные средства, предоставленные ему банками.

В связи с неисполнением институтом своих обязательств и его банкротством арбитражный суд 12.02.2018 включил требование общества "МДК" в размере 2 918 915 288,88 руб. основного долга по договорам № 13/14 и № 14/14 в третью очередь реестра требований кредиторов института, квалифицировав правоотношения сторон как вытекающие из договоров купли-продажи будущей недвижимой вещи, во исполнение которых должнику перечислен инвестиционный взнос в качестве аванса.

Впоследствии общество "МДК" в лице его конкурсного управляющего потребовало в отношении ранее включенных в реестр требований признать за ним статус залогового кредитора на имущество должника: 121542/172783 доли в праве общей долевой собственности на корпус А (объект незавершенного строительства с кадастровым номером № 77:07:0007002:12411). Позиция общества "МДК" сводилась к тому, что оно целевым образом профинансировало строительство корпуса А, обязательства института касались передачи помещений именно в этом корпусе, объект готов на 97 процентов и в ходе конкурсного производства осуществляются мероприятия по государственной регистрации права института на долю в общей долевой собственности на этот корпус. По мнению общества "МДК", право залога возникло у него силу закона как у лица, предоставившего целевое финансирование для создания объекта недвижимости.

Общество "МДК" рассматривало свое обращение в суд как заявление об обращении взыскания на предмет залога, который имеет все признаки объекта недвижимости и не зарегистрирован в установленном порядке.

Правовая позиция общества "МДК" основывалась на статьях 138, 142 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве), статье 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2019, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.08.2019, в удовлетворении заявления отказано. Суды исходили из того, что в силу диспозиции статьи 64.2 Закона об ипотеке оснований для ее применения к правоотношениям, вытекающим из договоров купли-продажи будущей недвижимой вещи не имеется.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.11.2019, определение от 03.06.2019 и постановление от 14.08.2019 отменены и принят новый судебный акт: требования общества "МДК" признаны обеспеченными залогом имущества должника, поскольку из условий договоров № 13/14 и № 14/14 следовала воля общества "МДК" на финансирование строительства, осуществляемого должником. Окружной суд сослался на статьи 138 (пункт 4), 142 (пункт 1) Закона о банкротстве, статьи 329, 334, 335 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статьи 64.2, 69.1 Закона об ипотеке.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество "Метробанк" как конкурсный кредитор института просило отменить постановление окружного суда и оставить в силе определение от 03.06.2019 и постановление от 14.08.2019. По его мнению, у общества "МДК" не возникло залогового права в отношении имущества института, в том числе и в силу закона. Заявитель полагал, что окружной суд неправильно квалифицировал правоотношения сторон как заемные и неправильно применил к ним статьи 64.2 и 69.1 Закона об ипотеке.

В судебном заседании представитель АО "Метробанк" поддержал доводы кассационной жалобы. Представители общества "МДК" и государственной корпорации "Агентство по страхованию вкладов", выступающей в данном случае как конкурсный кредитор института и общества "МДК", просили оставить судебные акты без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

По результатам рассмотрения кассационной жалобы судебная коллегия пришла к следующим выводам.

Установление залогового статуса кредитора осуществляется в том же порядке, что и установление его требований по предусмотренным статьей 100 Закона о банкротстве правилам: кредитор должен представить в арбитражный суд документы, подтверждающие обоснованность своих требований, а арбитражный суд – проверить обоснованность этих требований по правилам оценки доказательств, установленным процессуальным законом, с учетом разъяснений, данных в пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве".

Из статей 329, 334, 335 ГК РФ следует, что исполнение обязательств может обеспечиваться залогом, в силу которого по общему правилу залогодержатель имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами должника. Залог помимо прочего может возникнуть на основании закона.

Согласно статье 69.1 Закона об ипотеке по общему правилу залог в силу закона возникает у кредитора, предоставившего целевой заем на приобретение или строительство здания или сооружения с земельным участком, на котором они расположены, нежилого помещения. В соответствии со статьей 64.2 того же Закона по аналогичным основаниям возникает залог в отношении земельного участка, на котором с использованием средств целевого займа

приобретено, построено или строится здание или сооружение. Залогодержателем является лицо, предоставившее целевой заем на строительство либо приобретение здания или сооружения.

По договору займа, предоставляемого в деньгах, займодавец передает или обязуется передать в собственность заемщику деньги, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег и уплатить проценты за пользование займом (пункт 1 статьи 807, пункт 1 статьи 809 ГК РФ).

Понятие целевого займа раскрывается в статье 814 ГК РФ, из которой следует, что это заем, выданный на определенные цели, которые заемщик обязан соблюдать, а займодавец вправе контролировать целевое использование займа и в случае нецелевого расходования заемных средств вправе потребовать от заемщика досрочного возврата суммы займа и уплаты причитающихся процентов.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", судам рекомендовано при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства объектов недвижимости, устанавливать правовую природу соответствующих договоров. Если не установлено иное, судам надлежит оценивать такие договоры как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.

В силу статей 549, 555 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель - принять это имущество и уплатить за него определенную в договоре денежную сумму (цену).

Условиями договоров от 07.07.2014 № 13/14 и № 14/14 не предусматривался возврат институтом обществу "МДК" денежных средств. Стороны однозначно установили, что в обмен на предоставленные обществом "МДК" денежные средства институт впоследствии передаст обществу "МДК" в собственность недвижимое имущество. В связи с этим у окружного суда не было оснований для квалификации этих правоотношений иначе как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи. При этом использование обществом "МДК" заемных средств для покупки недвижимости не являлось основанием для вывода о том, что оно находилось с застройщиком в заемных правоотношениях.

Поскольку диспозиция статей 64.2 и 69.1 Закона об ипотеке предусматривает обязательный признак - наличие целевых заемных отношений между застройщиком в качестве заемщика и займодавцем, а общество "МДК" и институт в таких отношениях не находились, окружной суд неправильно применил указанные правовые нормы и, как следствие, неправильно пришел к выводу о возникновении у общества "МДК" залога на долю в праве общей долевой собственности на корпус А.

Кроме того, договоры от 07.07.2014 № 13/14 и № 14/14 ранее были квалифицированы арбитражным судом как договоры купли-продажи будущей недвижимости при разрешении заявления общества "МДК" о включении его требований в реестр требований кредиторов института (определение от 12.02.2018 вступило в законную силу). Рассматривая позже обособленный спор по данному делу, окружной суд должен был учесть оценку, данную судом обстоятельствам, которые установлены в рассмотренном ранее обособленном споре, а придя к иным выводам - указать соответствующие мотивы. Такой подход согласуется с принципом правовой определенности и основанным на нем принципом стабильности судебных актов и рекомендован судам (пункт 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 57 "О некоторых процессуальных вопросах практики рассмотрения дел, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением договорных обязательств", пункт 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"). В данном случае окружной суд не опроверг выводы нижестоящих инстанций о квалификации договоров, сделанные как в предыдущем, так и в настоящем обособленном споре.

Вопреки доводам общества "МДК", для разрешения данного спора имеет правовое значение основание передачи застройщику денежных средств. Залог возникает не при любом финансировании строительства, а только в случае заемных правоотношений. Оснований для расширительного толкования статей 64.2 и 69.1 Закона об ипотеке не усматривается.

В связи с существенным нарушением окружным судом норм права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов в сфере экономической деятельности, на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ постановление от 08.11.2019 подлежит отмене с оставлением в силе судебных актов суда первой инстанции и апелляционного суда.

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

определила:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.11.2019 по делу № А40-52617/2017 отменить, определение Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2019 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.08.2019 по тому же делу оставить в силе.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Самуйлов С.В.

Судья

Корнелюк Е.С.

Судья

Разумов И.В.