

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 12 марта 2021 года № 305-ЭС14-7512 (25)

г. Москва

Дело № А40-84122/2010

Резолютивная часть определения объявлена 4 марта 2021 года.
Полный текст определения изготовлен 12 марта 2021 года.

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

председательствующего судьи Букиной И.А.,
судей Разумова И.В. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу конкурсного управляющего Солохи Ирины Георгиевны на постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.08.2020 по делу № А40-84122/2010 Арбитражного суда города Москвы о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Фарн-Трейд» (далее – должник).

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

общества с ограниченной ответственностью «Велесстрой» – Иванова Е.В. по доверенности от 01.01.2021;

Гуцина А.Ф. – Резчикова А.Б. по доверенности от 15.10.2019.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Букиной И.А. и объяснения участвующих в обособленном споре лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

определением Арбитражного суда города Москвы от 31.10.2011 по настоящему делу в третью очередь реестра требований кредиторов включены требования Гущина А.Ф. в размере 8 364 937,19 руб. сумма основного долга, 2 206 882 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами.

02.12.2019 Гущин А.Ф. обратился с заявлением о признании данного требования обеспеченным залогом имущества должника – правом долгосрочной аренды земельного участка площадью 12 000 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ЗАО, ул. Кастанаевская, вл. 68 с кадастровым номером 77:07:0005003:87, и строящегося на этом земельном участке Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой и встроенным центральным тепловым пунктом общей площадью 70 660 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0005003:6599, расположенного по адресу: Москва, ЗАО, ул. Кастанаевская, вл. 68 (далее – жилой дом).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 21.02.2020, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2020, в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением суда округа от 25.08.2020 названные судебные акты отменены, обособленный спор направлен на новое рассмотрение.

Конкурсный управляющий Солоха И.Г. обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемый судебный акт отменить.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 28.01.2021 (судья Букина И.А.) кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Гущин А.Ф. просит обжалуемый судебный акт оставить без изменения.

В судебном заседании конкурсный управляющий должником и представитель общества «Велесстрой» поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе, а Гущин А.Ф. и его представитель возражали против ее удовлетворения.

Проверив материалы обособленного спора, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, заслушав участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемое постановление подлежит отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между Гущиным А.Ф. и должником было заключено два договора об

инвестировании строительства жилого дома от 20.08.2004 № 16К и № 16М. По условиям названных договоров должник обязался передать в собственность Гущина А.Ф. два нежилых помещения ориентировочной общей площадью 100 кв.м. каждое на первом и втором этаже жилого дома, а также одно машино-место на первом уровне подземной автостоянки дома.

Впоследствии названные договоры расторгнуты на основании решений Коптевского районного суда г. Москвы от 24.05.2011 по делу № 2-1173/2011 и от 06.07.2011 по делу № 2-1147/2011, в пользу Гущина А.Ф. взысканы уплаченные по договорам денежные средства.

На основании указанных судебных актов определением Арбитражного суда города Москвы от 31.10.2011 по настоящему делу о банкротстве должника денежное требование Гущина А.Ф. включено в реестр.

02.12.2019 Гушин А.Ф. обратился с заявлением о признании данного требования обеспеченным залогом имущества должника, ссылаясь на положения 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).

Заявитель отмечал, что согласно части 2 статьи 27 данного Закона его положения распространяются на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления данного закона в силу (01.04.2005). Поскольку разрешение на строительство № RU77209000-010587 от 13.02.2015 получено должником после названной даты, Гушин А.Ф. полагал, что к заключенным с ним договорам об инвестировании строительства от 20.08.2004 применяются положения Закона № 214-ФЗ, в том числе в части залогового обеспечения прав дольщиков.

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на положения статей 4 и 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходили из того, что договоры об инвестировании строительства заключены 20.08.2004, то есть до вступления в силу Закона № 214-ФЗ, в силу чего данный закон к отношениям с Гущиным А.Ф. не применяется независимо от даты получения разрешения на строительство.

Кроме того, суды со ссылкой на статью 334 Гражданского кодекса Российской Федерации отметили, что к должнику не может быть предъявлено требование об обращении взыскания на спорное имущество (право аренды и жилой дом), поскольку у должника это

имущество отсутствует. Так, определением от 28.12.2016 обществу «Велесстрой» как инвестору передано имущество застройщика (право аренды и объект незавершенного строительства на нем) для завершения строительства. Суды отметили, что возможность обращения взыскания на это имущество как на имущество должника не сохранилась.

Также суды отметили, что при рассмотрении обособленного спора о намерении общества «Велесстрой» стать приобретателем объекта незавершенного строительства Гушин А.Ф. ставил вопрос об удовлетворении его денежных требований за счет лица, заявившего о намерении стать инвестором, и в удовлетворении этих требований отказано.

В заключение суды обратили внимание на то, что реестр требований кредиторов должника закрыт 22.04.2013, в то время как Гушин А.Ф. обратился с заявлением об установлении залогового статуса 02.12.2019, то есть после закрытия реестра.

Отменяя названные судебные акты, суд округа исходил из того, что судами не учтены правовые позиции, сформированные в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2018 № 305-ЭС16-10864 (5), от 14.02.2019 № 308-ЭС18-15980, от 06.05.2019 № 302-ЭС18-24434.

Суд округа отметил, что Гушин А.Ф. ссылаясь на факт получения разрешения на строительство объекта 13.02.2015, то есть уже в период действия Закона № 214-ФЗ, в связи с чем судам необходимо установить, когда именно было выдано данное разрешение на строительство.

Кроме того, суд округа счел, что передача объекта строительства и прав на земельный участок обществу «Велесстрой» сама по себе не устраняла залоговое обременение спорного имущества, учитывая, что такое обременение возникло изначально (на начальном этапе с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве).

При таких условиях суд округа направил обособленный спор на новое рассмотрение.

Между тем судом округа не учтено следующее.

При рассмотрении настоящего обособленного спора перед судами встал вопрос о толковании положений части 2 статьи 27 Закона № 214-ФЗ.

Согласно указанной норме действие названного Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов, разрешения на строительство

которых получены после вступления этого Закона в силу (01.04.2005).

По мнению кредитора, с которым фактически согласился суд округа, названная норма позволяет применять Закон № 214-ФЗ к договорам, заключенным до вступления в силу этого Закона, если разрешение на строительство получено после его вступления в силу.

Вместе с тем, судебная коллегия не может согласиться с подобным подходом к толкованию указанной нормы. Вопреки доводам кредитора часть 2 статьи 27 включена в текст Закона № 214-ФЗ не для того, чтобы распространить его действие на ранее заключенные договоры, а напротив, для того, чтобы не применять Закон № 214-ФЗ к договорам, заключенным после вступления в силу этого Закона в ситуации, когда разрешение на строительство получено до 01.04.2005. Таким образом, этот Закон не применяется к договорам, заключенным в отношении объектов, строительство которых началось ранее вступления Закона в силу.

Иное толкование, поддержанное судом округа, подрывает логику функционирования системы долевого участия, заложенную в самом Законе. Так, согласно положениям данного Закона застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства только после получения в установленном порядке разрешения на строительство (часть 1 статьи 3), привлечение денежных средств участников строительства осуществляется на основании договора долевого участия в строительстве (часть 2 статьи 3, часть 1 статьи 4), указанный договор подлежит государственной регистрации (часть 3 статьи 4, статья 17).

Следовательно, хронологически застройщик сначала получает разрешение на строительство, а только впоследствии он вправе привлекать денежные средства участников строительства по договорам, которые подлежат государственной регистрации. Поэтому толкование положений части 2 статьи 27 Закона № 214-ФЗ как допускающей его распространение на договоры, заключенные до вступления Закона в силу и до получения застройщиком разрешения на строительство, противоречат самой сути этого Закона.

В связи с этим судами первой и апелляционной инстанций правомерно указано на то, что исходя из действия Закона № 214-ФЗ во времени он не подлежит применению к спорным договорам об инвестировании строительства от 20.08.2004, заключенным между должником и Гуциным А.Ф.

Равным образом судами первой и апелляционной инстанций правомерно отмечено, что названный Закон не может быть применен к отношениям сторон ввиду того, что договоры об инвестировании строительства от 20.08.2004 не зарегистрированы, в то время как в части 3 статьи 4 Закона № 214-ФЗ прямо указано на то, что договор

долевого участия в строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Регистрация названного вида договоров, в свою очередь, является необходимым условием для возникновения у участников строительства залога в отношении земельного участка, объекта незавершенного строительства или объекта долевого строительства (части 1, 2, 3 статьи 13 Закона № 214-ФЗ). При отображении в публичном реестре записи о регистрации договора долевого участия в строительстве третьего лица становятся осведомленными о наличии у участника долевого строительства (покупателя будущей недвижимой вещи) правоприязаний к застройщику в отношении объекта строительства.

Из указанного следует, что в деле о банкротстве застройщика требования кредитора могут быть признаны обеспеченными залогом объекта строительства только в случае заключения договора долевого участия в строительстве, прошедшего государственную регистрацию. Поскольку регистрация договоров от 20.08.2004 не совершена и к ним не применяются положения Закона № 214-ФЗ, у Гущина А.Ф. отсутствуют какие-либо правовые аргументы, на которых он мог бы основывать свое право залога на спорный объект строительства.

При этом являются ошибочными ссылки суда округа на правовые позиции Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, изложенные в рамках иных дел, поскольку в указанных делах между должником и кредитором были заключены зарегистрированные договоры долевого участия в строительстве, в то время как обстоятельства настоящего дела свидетельствуют об обратном.

Кроме того, судебная коллегия соглашается и с выводами судов первой и апелляционной инстанций относительно применения положений статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации. По смыслу названной нормы, а также пункта 2 статьи 335, статьи 349 данного Кодекса требование об обращении взыскания на заложенное имущество (аналогом которого в деле о банкротстве является заявление о включении в реестр требования как обеспеченного залогом или о признании уже включенного в реестр требования обеспеченным залогом) предъявляется к залогодателю – лицу, уполномоченному распоряжаться спорным имуществом, в первую очередь, к собственнику имущества.

В то же время, как отмечено судами первой и апелляционной инстанций, определением Арбитражного суда города Москвы от 28.12.2016 по настоящему делу обществу «Велесстрой» как инвестору передано имущество застройщика (право аренды и объект незавершенного строительства на нем) для завершения строительства. Суды правомерно отметили, что возможность обращения взыскания на

это имущество как на имущество должника не сохранилась, в силу чего требование Гушиным А.Ф. предъявлено к ненадлежащему ответчику.

Таким образом, у суда округа не имелось оснований для отмены судебных актов судов первой и апелляционной инстанций, отказавших в удовлетворении требований кредитора.

В связи с тем, что в постановлении суда округа содержатся нарушения норм права, которые повлияли на исход рассмотрения дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов должника в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, данное постановление на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене с оставлением в силе судебных актов судов первой и апелляционной инстанций.

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:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.08.2020 по делу № А40-84122/2010 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Определение Арбитражного суда города Москвы от 21.02.2020 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2020 по тому же делу оставить в силе.

Председательствующий-судья

И.А. Букина

судья

И.В. Разумов

судья

С.В. Самуйлов