

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС21-2159

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07 июня 2021 г.

Резолютивная часть определения объявлена 01.06.2021.

Полный текст определения изготовлен 07.06.2021.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Золотовой Е.Н. и Хатыповой Р.А.,

при участии представителя общества с ограниченной ответственностью «Центр разрешения споров» Коноваловой В.М. (доверенность от 22.03.2021), конкурсного управляющего закрытым акционерным обществом «ТМ-СтройПром» Левина Михаила Геннадьевича - Корзун Е.В. (доверенность от 01.03.2021),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Центр разрешения споров» (Москва) на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.08.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.12.2020 по делу № А40-166059/2016,

УСТАНОВИЛА:

Администрация городского округа Звенигород Московской области (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к закрытому акционерному обществу «ТМ-СтройПром» (далее - общество «ТМ-СтройПром») о взыскании 2 408 455 руб. 23 коп. задолженности по арендной плате за первый и второй

кварталы 2016 года, 591 717 руб. 97 коп. неустойки, начисленной на сумму долга за нарушение срока внесения арендной платы.

Общество «ТМ-СтройПром» предъявило встречный иск о взыскании 2 463 815 руб. 93 коп. убытков.

Арбитражный суд города Москвы решением от 13.07.2017, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.10.2017, удовлетворил иск Администрации и отказал во встречном иске общества «ТМ-СтройПром».

Конкурсный кредитор признанного банкротом общества «ТМ-СтройПром» - общество с ограниченной ответственностью «Центр разрешения споров» (далее - общество «ЦРС») на основании пункта 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» (далее - постановление Пленума ВАС РФ № 35) обратилось в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой на решение от 13.07.2017, в которой просило отменить решение, перейти к рассмотрению дела по правилам, установленным для суда первой инстанции, и вынести новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска Администрации.

Названный суд постановлением от 12.08.2020 отказал в удовлетворении жалобы общества «ЦРС».

Общество «ЦРС» обратилось в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой на решение суда первой инстанции от 13.07.2017 и постановления апелляционного суда от 16.10.2017 и от 12.08.2020.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 09.12.2020 оставил постановление апелляционного суда от 12.08.2020 без изменения, а жалобу общества «ЦРС» - без удовлетворения, прекратил производство по кассационной жалобе данного общества на решение суда первой инстанции от 13.07.2017 и постановление апелляционного суда от 16.10.2017 применительно к пункту 1 части 1 статьи 150 АПК РФ с учетом предусмотренного статьей 273 АПК последовательного обжалования судебных актов.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «ЦРС», ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить постановления от 12.08.2020 и от 09.12.2020 и направить дело на новое рассмотрение в апелляционный суд.

Определением от 29.04.2021 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба общества «ЦРС» вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители общества «ЦРС» и конкурсного управляющего обществом «ТМ-СтройПром» поддержали доводы жалобы.

Администрация, извещенная надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, отзыв на жалобу и своего представителя в суд не

направила, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей общества «ЦРС» и конкурсного управляющего обществом «ТМ-СтройПром», Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии оснований для удовлетворения жалобы общества «ЦРС».

Как следует из материалов истребованного дела и установлено судами, Администрация (арендодатель) и общество «ТМ-СтройПром» (арендатор) 16.05.2011 заключили на 36 лет договор № 33 аренды земельного участка площадью 5300 кв.м с кадастровым номером 50:49:0010110:535 категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «малоэтажное и многоэтажное жилищное строительство», расположенного по адресу: Московская обл., Звенигород, микрорайон Восточный, владение 7.

Земельный участок передан арендатору по передаточному акту.

Согласно пункту 2.1 договора арендная плата вносится ежеквартально равными долями до 15 числа последнего месяца текущего квартала по реквизитам, указанным в пункте 7 договора.

В соответствии с частью 3 пункта 3.2 договора арендатор обязан своевременно вносить арендную плату в размере и сроки, установленные договором.

Пунктом 2.2 договора предусмотрено, что в случае невнесения арендной платы в сроки, установленные договором, начисляются пени в размере 0,05% за каждый день просрочки.

Администрация, ссылаясь на то, что арендатор в период с 1 по 2 кварталы 2016 года ненадлежащим образом исполнял обязанность по внесению арендной платы и оставил претензию арендодателя от 22.06.2016 без удовлетворения, обратилась в суд с настоящим иском о взыскании с общества «ТМ-СтройПром» 2 408 455 руб. 23 коп. задолженности по арендной плате и 591 717 руб. 97 коп. неустойки.

Встречный иск общества «ТМ-СтройПром» о взыскании с Администрации убытков обоснован тем, что Администрация не исполнила принятых на себя обязательств по заключенному сторонами и Министерством строительного комплекса Московской области инвестиционному контракту от 18.03.2005 № 67/49-05 на строительство нескольких жилых домов на земельном участке ориентировочной площадью 5 га в микрорайоне «Восточный» города Звенигорода Московской области. Общество «ТМ-СтройПром» (застройщик)

указало, что нарушение Администрацией обязательств, связанных со строительством подъездной автодороги, проектированием и строительством внеплощадочных инженерных сетей и сооружений (водопровода, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, электроснабжения и т.п.), повлекло невозможность сдачи застройщиком в установленные сроки многоэтажных жилых домов в эксплуатацию. За нарушение сроков строительства по искам участников долевого строительства с застройщика взыскана неустойка. Застройщик несет расходы по арендной плате за земельный участок.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив по правилам статей 65 и 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, проанализировав условия спорных договора аренды и инвестиционного контракта, руководствуясь статьями 15, 309, 310, 393, 606, 614, 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пришли к выводам об обоснованности первоначального иска Администрации и об отсутствии оснований для удовлетворения встречного иска общества «ТМ-СтройПром».

Суды исходили из следующего: поскольку арендатор ненадлежащим образом исполнял обязанность по оплате пользования арендованным земельным участком, с него надлежит взыскать долг и начисленную на сумму долга неустойку; общество «ТМ-СтройПром» не доказало возникновения у него испрашиваемых убытков по причине ненадлежащего исполнения Администрацией обязательств по инвестиционному контракту.

Арбитражный суд города Москвы решением от 04.09.2018 по делу № А40-106884/18-185-143 «Б» признал несостоятельным (банкротом) общество «ТМ-СтройПром» и открыл конкурсное производство.

Конкурсный кредитор общества «ТМ-СтройПром» – общество «ЦРС», обратившись 07.10.2019 в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой на решение от 13.07.2017, указало следующее.

Администрация на основании решения от 13.07.2017 по настоящему делу обратилась в рамках дела о банкротстве общества «ТМ-СтройПром» с заявлением о включении в реестр требований кредиторов должника взысканного по этому решению долга и неустойки.

Между тем вывод суда первой инстанции о наличии у общества «ТМ-СтройПром» обязанности вносить арендную плату по договору аренды от 16.05.2011 в период с 1 по 2 кварталы 2016 года сделан без учета того, что на арендованном должником земельном участке площадью 5300 кв.м с кадастровым номером 50:49:0010110:535 построен и введен в эксплуатацию в 2013 году жилой дом (корпус 7), квартиры в котором переданы участникам долевого строительства.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) первое право собственности на находящуюся в этом доме квартиру зарегистрировано за участником долевого строительства (физическим лицом) 05.07.2013. Следовательно, земельный участок с кадастровым номером 50:49:0010110:535 перешел в долевую собственность собственников

помещений в этом многоквартирном доме, а договор аренды от 16.05.2011 прекратил свое действие на основании статьи 413 ГК РФ, поэтому у общества «ТМ-СтройПром» с 05.07.2013 прекратилось обязательство по внесению Администрации арендной платы.

Поскольку требования Администрации о взыскании с общества «ТМ-СтройПром» задолженности по арендной плате за период с 1 по 2 кварталы 2016 года и начисленных на сумму долга пеней являются необоснованными, включение данных требований в реестр требований кредиторов общества «ТМ-СтройПром» повлечет увеличение размера имущественных требований к должнику и уменьшение причитающейся остальным кредиторам доли при распределении конкурсной массы.

Конкурсный управляющий обществом «ТМ-СтройПром» в отзыве на апелляционную жалобу общества «ЦРС» поддержал доводы жалобы, просил ее удовлетворить и отменить решение от 13.07.2017.

Апелляционный суд, сославшись на статью 311 АПК РФ и разъяснения, приведенные в постановлении Пленума ВАС РФ № 35, пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения апелляционной жалобы общества «ЦРС». Суд исходил из того, что общество «ЦРС» в апелляционной жалобе не привело доводов о недействительности сделки или представлении Администрацией недопустимых доказательств, а представление новых доказательств не может служить основанием для пересмотра решения по правилам главы 37 АПК РФ.

Окружной суд признал выводы апелляционного суда правильными.

Судебная коллегия считает, что суды апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Согласно статье 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон), подпункту 4 пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пункту 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей до 01.03.2015, а также в соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 66 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 2 статьи 23 действовавшего в спорный период Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» было предусмотрено, что при государственной регистрации права собственности на помещение в

многоквартирном доме одновременно регистрируется и неразрывно связанное с ним право общей долевой собственности на общее имущество.

В пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено следующее: при разрешении споров, касающихся земельных участков, переданных в аренду для целей строительства многоквартирных жилых домов, судам надлежит учитывать, что в силу части 1 статьи 16 Вводного закона и части 1 статьи 36 ЖК РФ с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 ГК РФ независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

Общество «ЦРС», обращаясь с апелляционной жалобой в Девятый арбитражный апелляционный суд на решение от 13.07.2017, сослалось на то, что договор аренды спорного участка прекратил свое действие, так как участок перешел не позднее 05.07.2013 в общую долевую собственность собственников жилых и нежилых помещений в построенном на участке многоквартирном доме, то есть задолго до начала периода - 01.01.2016, за который Администрация взыскивает задолженность.

Указанное обстоятельство существовало на момент принятия Арбитражным судом города Москвы решения от 13.07.2017, но стало известно обществу «ЦРС» как кредитору ответчика, в отношении которого дело о банкротстве возбуждено в 2018 году, только с момента получения выписки из ЕГРН.

Кредитор не был участником дела при вынесении решения судом первой инстанции и не мог знать о наличии данного доказательства.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 13.07.2017 нарушает права и законные интересы конкурсных кредиторов общества «ТМ-СтройПром», поскольку права и законные интересы должника защищались ненадлежащим образом, что привело к необоснованному взысканию с него денежных средств.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 24 постановления Пленума ВАС РФ № 35, если конкурсные кредиторы полагают, что их права и законные интересы нарушены судебным актом, на котором основано заявленное в деле о банкротстве требование (в частности, если они считают, что оно является необоснованным по причине недостоверности доказательств либо ничтожности сделки), то на этом основании они, а также арбитражный управляющий вправе обжаловать в общем установленном процессуальным законодательством порядке указанный судебный акт, при этом в случае пропуска ими срока на его обжалование суд вправе его восстановить с учетом того, когда подавшее жалобу лицо узнало или должно было узнать о нарушении его прав и законных интересов. Копия такой жалобы направляется

ее заявителем представителю собрания (комитета) кредиторов (при его наличии), который также извещается судом о рассмотрении жалобы. Все конкурсные кредиторы, требования которых заявлены в деле о банкротстве, а также арбитражный управляющий вправе принять участие в рассмотрении жалобы, в том числе представить новые доказательства и заявить новые доводы. Повторное обжалование названными лицами по тем же основаниям того же судебного акта не допускается.

Из приведенных разъяснений не следует, что конкурный кредитор, полагающий, что его права и законные интересы нарушены судебным актом, на котором основано заявленное в деле о банкротстве требование, может ссылаться только на недостоверность представленных сторонами при рассмотрении спора доказательств либо на ничтожность сделки.

Напротив, конкурсные кредиторы, обжалуя судебный акт, об ошибочном, по их мнению, взыскании денежных средств с должника, могут представить новые доказательства и заявить новые доводы.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2015 № 304-ЭС15-12643, обжалование кредитором (или арбитражным управляющим) судебных актов по правилам пункта 24 постановления Пленума ВАС РФ № 35, полагающим, что судами произведено ошибочное взыскание денежных средств с должника, является одним из выработанных судебной практикой правовых механизмов обеспечения права на судебную защиту лиц, не привлеченных к участию в деле, в том числе тех, чьи права и обязанности обжалуемым судебным актом непосредственно не затрагиваются.

Вступление в дело лиц, обращающихся с жалобой в порядке пункта 24 постановления Пленума ВАС РФ № 35 и желающих представить новые доказательства, должно осуществляться применительно к правилам о пересмотре судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам в суде апелляционной инстанции (пункт 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2020 № 12 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции»).

При этом само по себе такое рассмотрение не является пересмотром по вновь открывшимся обстоятельствам, судом лишь по аналогии (часть 5 статьи 3 АПК РФ) применяются соответствующие правила, которые в то же самое время не исключают правовую природу обжалования судебных актов в порядке пункта 24 постановления Пленума ВАС РФ № 35 и не препятствуют представлению новых доводов и доказательств.

Таким образом, суд апелляционной инстанции и поддержавший его суд округа, сославшись на необходимость рассмотрения жалобы конкурсного кредитора по правилам рассмотрения заявления о пересмотре судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам и указав, что представление новых доказательств не может служить основанием для пересмотра решения по правилам главы 37 АПК РФ, пришли к ошибочному выводу о наличии у общества «ЦРС» права приводить в апелляционной жалобе только доводы о

недействительности заключенного истцом и ответчиком договора аренды от 16.05.2011 или недопустимости представленных Администрацией доказательств.

Приобщив к материалам дела выписку из ЕГРН, из которой, как указывают общество «ЦРС» и конкурсный управляющий обществом «ТМ-СтройПром», следует возникновение у собственников помещений в доме, расположенном на спорном земельном участке, права общей долевой собственности на этот участок, сформированный для строительства именно этого дома, суд апелляционной инстанции в нарушение приведенных разъяснений и требований пункта 12 части 2 статьи 271 АПК РФ не исследовал и не оценил данный документ, не дал оценку доводам конкурсного кредитора и конкурсного управляющего о том, что не позднее 05.07.2013 спорный земельный участок перешел в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, поэтому у арендатора (ответчика) в период, указанный в иске Администрации, отсутствовала обязанность вносить арендную плату.

Между тем, поскольку ответчик находится в процедуре банкротства и решение по настоящему делу предопределяет результат рассмотрения вопроса о включении требований Администрации в реестр требований кредиторов ответчика, апелляционному суду необходимо было проверить изложенные кредитором доводы, которые Администрация при рассмотрении жалобы не опровергла.

Приведенные нарушения норм процессуального права привели к принятию неправильных судебных актов.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что обжалуемые судебные акты приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, поэтому постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.08.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.12.2020 в части оставления без изменения указанного постановления апелляционного суда на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению в суд апелляционной инстанции для нового рассмотрения апелляционной жалобы общества «ЦРС» на решение от 13.07.2017.

При новом рассмотрении жалобы апелляционному суду надлежит учесть изложенное, дать оценку доводам общества «ЦРС» о прекращении в 2013 году договора аренды спорного участка и отсутствии у Администрации оснований для взыскания с общества «ТМ-СтройПром» арендной платы и пеней.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.08.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от

09.12.2020 в части оставления без изменения указанного постановления апелляционного суда по делу № А40-166059/2016 отменить.

Дело направить в Девятый арбитражный апелляционный суд для нового рассмотрения апелляционной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Центр разрешения споров» на решение Арбитражного суда города Москвы от 13.07.2017 по тому же делу.

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

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Е.Н. Золотова

Р.А. Хатыпова