

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС20-5179 (2)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 октября 2021 года

Резолютивная часть объявлена 27.09.2021.
Полный текст изготовлен 4.10.2021.

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

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,
судей Зарубиной Е.Н. и Шиловцова О.Ю. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Святова Александра Евгеньевича на определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.10.2020, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2020 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11.03.2021 по делу № А65-24332/2017.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «ТН-Риэлти» (далее – общество, должник) конкурсный управляющий должником обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением о погашении требования Святова А.Е. путем передачи квартиры в качестве отступного. С аналогичным заявлением в арбитражный суд обратился Святов А.Е.

Определением суда первой инстанции от 22.10.2020, оставленным без изменения постановлениями судов апелляционной инстанции от 17.12.2020 и округа от 11.03.2021, в удовлетворении заявлений Святова А.Е. и конкурсного управляющего должником отказано.

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

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 19.08.2021 кассационная жалоба Святова А.Е. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Участвующие в обособленном споре лица явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили.

Проверив доводы, изложенные в кассационной жалобе, судебная коллегия считает, что принятые по спору судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов спора и установлено судами, решением суда общей юрисдикции от 26.08.2016 заключенный между обществом и Святовым А.Е. договор участия в долевом строительстве от 26.12.2014 № 15 жилого помещения (квартиры № 15) расторгнут. С общества в пользу Святова А.Е. взыскано 2 503 449 руб. задолженности, 5000 руб. компенсации морального вреда, 50 000 руб. штрафа.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.10.2017 в отношении общества введена процедура наблюдения, решением того же суда от 11.07.2018 должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением суда от 19.09.2018 требование Святова А.Е. в размере 2 503 449 руб. задолженности включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника (далее – реестр), требование в размере 50 000 руб. штрафа – в четвертую очередь реестра.

Определением от 24.07.2020 в удовлетворении требования Святова А.Е. об исключении его требований из реестра и о включении требования в реестр требований о передаче жилого помещения (квартиры № 15) отказано с указанием на то, что требования о передаче жилых помещений могут быть удовлетворены арбитражным судом только при наличии договорных отношений между участником долевого строительства и застройщиком.

Разрешая настоящий спор, суды первой и апелляционной инстанций исходили из реализации Святовым А.Е. своего права на одностороннее расторжение договора участия в долевом строительстве, что установлено решением суда общей юрисдикции и повлекло трансформацию его требования к застройщику о передаче жилого помещения в денежное. Таким образом, Святов А.Е. не вправе требовать исполнения должником условий прекратившего свое действие договора.

Суд округа поддержал выводы судов первой и апелляционной инстанций. Между тем судами не учтено следующее.

Процедура банкротства застройщика в соответствии с нормами параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) призвана обеспечить соразмерное пропорциональное удовлетворение требований всех участников строительства (подпункт 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве), имеющих к должнику-застройщику как требования о передаче жилого помещения, так и денежные требования, квалифицируемые в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве. Удовлетворение требований участников строительства может быть произведено в том числе посредством передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений (статьи 201.10 и 201.11 Закона о банкротстве).

По общему правилу, отказ участника строительства от договора участия в долевом строительстве (либо расторжение договора) приводит к невозможности последнему претендовать на включение в реестр требований о передаче жилого помещения, поскольку прекращается возникшее из этого договора обязательство застройщика передать объект недвижимости покупателю. Вместо этого у застройщика возникает связанная с расторжением договора обязанность вернуть покупателю уплаченные денежные средства. При этом соответствующее требование покупателя обеспечено залогом объекта строительства (статья 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») при условии, если данный объект в предусмотренном законом порядке не отчужден застройщиком иному лицу.

Таким образом, удовлетворение требований граждан, расторгнувших договоры долевого участия в строительстве, осуществляется следующим образом: их требование подлежит включению в денежный реестр участников строительства и погашается в том числе преимущественно из средств, вырученных от продажи предмета залога (статья 201.14 Закона о банкротстве).

Вместе с тем, поскольку кредитор имеет залоговый приоритет в отношении объекта строительства, конкурсный управляющий, исходя из анализа конкретного банкротного дела (структуры реестра и состояния конкурсной массы), может прийти к выводу о том, что передача обремененного залогом помещения участнику строительства в счет погашения его денежного требования представляется более целесообразной и выгодной для должника, нежели его реализация с последующей выплатой денежных средств кредиту. Если конкурсным управляющим будет принято такое решение, он вправе обратиться в суд с ходатайством об одобрении соответствующих действий. Суд может удовлетворить данное ходатайство, если передача имущества кредиту не нарушает существенным образом права третьих лиц. В таком случае передача помещения осуществляется применительно к правилам об отступном (пункт 7 статьи 201.11, статья 142.1 Закона о банкротстве).

Заявляя требование о передаче Святову А.Е. жилого помещения, конкурсный управляющий должником ссылаясь на наличие в натуре соответствующей квартиры и отсутствие притязаний на нее иных кредиторов.

Отказывая в удовлетворении заявления, суды указали, что Святов А.Е. не вправе требовать исполнения должником условий прекратившего свое действие договора. Однако требование управляющего было направлено на погашение обязательства, возникшего в связи с расторжением договора долевого участия. Учитывая, что процедура банкротства застройщиков направлена на защиту, в первую очередь, прав граждан, вложивших свои средства в приобретение недвижимости, которая будет построена в будущем, в исключительных случаях, принимая во внимание обстоятельства дела о банкротстве, суд может санкционировать погашение денежного требования участника строительства за счет жилого помещения, по своим техническим параметрам соответствующим тому, на которое он претендовал до расторжения договора.

Подобное разрешение ситуации в том числе ведет к минимизации расходов, осуществляемых за счет имущества должника (на организацию и проведение торгов, текущих расходов), из которого формируется конкурсная масса, а также предотвращает неоправданное затягивание процедуры банкротства.

В то же время возможность передачи жилого помещения участнику строительства, имеющему денежные требования, может иметь место только при соблюдении установленных статьей 201.11 Закона о банкротстве условий (в числе которых отсутствие возражений со стороны собрания участников строительства), а также при наличии свободного от притязаний иных лиц помещения и доказательств полной оплаты его стоимости.

Как следует из материалов дела, стоимость квартиры по договору долевого участия составляла 3 079 440 руб. Святов А.Е. произвел частичную оплату квартиры в размере 2 503 449 руб., что составляет 81,3 процента от согласованной договором цены, и выразил готовность доплатить оставшуюся разницу в случае передачи ему жилого помещения в качестве отступного.

При наличии условий, подтверждающих возможность передачи жилого помещения Святову А.Е., такая передача может быть осуществлена только после поступления в конкурсную массу денежных средств в счет оплаты квартиры в установленном судом размере.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление прав и законных интересов Святова А.Е., в связи с чем принятые по спору судебные акты на основании пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением спора на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора суду следует учесть изложенное и установить все имеющие существенные для его разрешения обстоятельства.

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 Республики Татарстан от 22.10.2020, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2020 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11.03.2021 по делу № А65-24332/2017 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Д.В. Капкаев

Судья

Е.Н. Зарубина

Судья

О.Ю. Шиловхост