

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 309-ЭС21-22265

г. Москва

29 августа 2022 г.

Дело № А07-21667/2017

резолютивная часть определения объявлена 22.08.2022

полный текст определения изготовлен 29.08.2022

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,

судей Кирейковой Г.Г. и Корнелюк Е.С., –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу публичного акционерного общества «Сбербанк России» на определение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 24.12.2020 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2021 по делу № А07-21667/2017.

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «КилСтройИнвест» Мардамшина А.М., кредитор Листков В.А., а также представители:

некоммерческой организации «Фонд Республики Башкортостан по урегулированию обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства» – Аллаярова Э.Д. (по доверенности от 10.01.2022); Султанов О.М. (на основании протокола от 18.10.2021);

публичного акционерного общества «Сбербанк России» – Суровяткина Н.Е. (по доверенности от 30.09.2021);

публично-правовой компании «Фонд развития территорий» – Билык В.М. (по доверенности от 03.02.2022), Прошина И.А. (по доверенности от 27.01.2022), Спирин В.П. (по доверенности от 27.01.2022).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «КилСтройИнвест» и представителей иных участвующих в деле лиц, прибывших в судебное заседание, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «КилСтройИнвест» (застройщика; далее – общество) некоммерческая организация «Фонд Республики Башкортостан по урегулированию обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства» (далее – фонд) обратилась в суд с заявлением о намерении стать приобретателем прав застройщика на земельные участки с находящимися на них объектами незавершенного строительства (многоэтажными жилыми домами) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства.

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 24.12.2020 заявление о намерении удовлетворено. Фонду переданы права застройщика на семь земельных участков с объектами незавершенного строительства, права застройщика на проектную документацию, права и обязанности застройщика по договорам, заключенным конкурсным управляющим обществом в целях завершения строительства, права застройщика на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения, а также обязательства застройщика перед участниками строительства. Суд обязал фонд перечислить на специальный банковский счет общества 6 535 918 рублей 81 копейку для погашения требований кредиторов второй очереди удовлетворения.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2021 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Не согласившись с указанными судебными актами, публичное акционерное общество «Сбербанк России» (залоговый кредитор; далее – Сбербанк) обратилось Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Кассационное производство по настоящему делу приостанавливалось судебной коллегией в связи с направлением запроса в Конституционный Суд Российской Федерации.

По результатам рассмотрения запроса Конституционный Суд Российской Федерации принял постановление от 21.07.2022 № 34-П (далее – постановление № 34-П), что послужило основанием для возобновления производства по кассационной жалобе.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, общество являлось застройщиком жилого комплекса «Миловский парк», возводимого в Уфимском районе Республики Башкортостан.

Фонд принял решение о финансировании мероприятий по достройке указанного жилого комплекса, в связи с чем обратился в суд, рассматривающий дело о банкротстве общества, с заявлением о намерении стать приобретателем прав застройщика, исполнить обязательства последнего перед участниками строительства на основании пункта 11¹ статьи 201¹⁵⁻¹, статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Сбербанк, возражая по заявлению фонда, ссылаясь на то, что он в рамках исполнения кредитных договоров предоставил обществу финансирование для строительства жилых домов № 1 и № 2, расположенных в третьем квартале жилого комплекса «Миловский парк». Требования Сбербанка, основанные на упомянутых кредитных договорах, включены в реестр требований кредиторов общества с удовлетворением в четвертую очередь как обеспеченные залогом, в том числе залогом права аренды земельного участка с кадастровым номером 02:47:101001:613, на котором осуществлялось строительство и который фонд просит ему передать.

Суть возражений Сбербанка сводилась к тому, что заложенное право аренды указанного земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями может перейти к фонду лишь с согласия залогодержателя, последнему причитается компенсация в связи с передачей прав на заложенный объект.

Данные возражения отклонены судами.

В соответствии с частями 14 и 17 статьи 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 151-ФЗ) фонд как приобретатель не обязан получать согласие Сбербанка (залогового кредитора) на передачу фонду имущества, прав и обязательств застройщика.

Пунктом 1 статьи 201¹⁵⁻¹ Закона о банкротстве на фонд в качестве встречного представления за полученные имущество, права застройщика возложена обязанность исполнить принятые в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, площадь которых не превышает 7 кв. метров.

Поскольку Сбербанк к числу участников строительства не относится, обязательства перед ними не перешли к фонду. Одновременно ранее возникший залог в пользу Сбербанка прекратился в силу закона – ввиду упомянутой передачи прав, имущества (абзац второй пункта 11 статьи 201¹⁵⁻² Закона о банкротстве).

Между тем, Конституционный Суд Российской Федерации постановлением № 34-П признал части 14 и 17 Закона № 151-ФЗ во взаимосвязи с пунктом 11 статьи 201¹⁵⁻² Закона о банкротстве не соответствующими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они в системе действующего правового регулирования не предусматривают необходимых правовых гарантий защиты прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при прекращении их залоговых прав в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства фонду, действующему в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства, в рамках дела о банкротстве застройщика.

Конституционный Суд Российской Федерации также указал на то, что признание этих положений неконституционными не может являться основанием для отмены решения о передаче фонду прав застройщика, а также препятствием для такой передачи и принятия фондом на себя соответствующих обязательств. Равным образом, неконституционность не означает восстановление залоговых прав кредиторов, не являющихся участниками строительства (в значении, придаваемом данному понятию законодательством о банкротстве) и приобретших права залогодержателей до принятия оспоренного регулирования.

Таким образом, согласие Сбербанка на передачу имущества, имущественных прав фонду не требовалось. Обязательства перед ним к фонду не перешли. Его залоговое обременение, возникшее ранее, подлежит прекращению в силу закона. Соответствующие записи о залоге в Едином государственном реестре недвижимости погашаются органом регистрации прав одновременно с государственной регистрацией перехода к фонду прав на передаваемые ему объекты застройщика; основанием для погашения залога являются определение арбитражного суда о передаче фонду имущества, прав и обязательств застройщика, а также договор о передаче земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика, передаточный акт к договору (пункты 8, 10 и 11 статьи 201¹⁵⁻² Закона о банкротстве).

Одновременно Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении 34-П установил временный порядок защиты прав лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами застройщика, перед которыми у фонда не возникли обязательства по передаче помещений, предусмотрев механизм предоставления им компенсации со стороны фонда в пределах, определенных в постановлении, в виде:

выплат, осуществляемых в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 6 статьи 201¹⁰ Закона о банкротстве и абзацем пятым пункта 4

резолютивной части постановления № 34-П, размер которых не зависит от продажи фондом помещений в полученном им от застройщика объекте незавершенного строительства (компенсация, причитающаяся залогодержателю из самого факта отчуждения (реализации) фонду заложенных объектов по цене, равной оценочной стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, ставящая залогодержателя в то же положение, как если бы данные объекты были проданы по этой цене на торгах в процедуре банкротства и вырученные от продажи средства распределены бы в соответствии с законодательством о банкротстве между всеми залогодержателями, включая граждан – участников строительства, но в размере, не превышающем 50 процентов от размера их требований к застройщику; далее – первоначальная компенсация);

распределяемой на условиях, предусмотренных абзацем четвертым пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П части выручки от реализации фондом помещений в полученном им объекте строительства, уменьшенной на расходы фонда, понесенные в связи с участием в отношениях по поводу достройки данного объекта, включая расходы на оплату услуг и работ, направленных на ввод объекта в эксплуатацию, а также относящиеся к объекту операционные расходы самого фонда (зарплата персонала, аренда помещений, транспортные расходы и т.д.) и расходы на уплату налогов (компенсация из чистой прибыли фонда, полученной им по итогам выполнения проекта по достройке проблемного объекта; далее – последующая компенсация).

При этом Конституционный Суд Российской Федерации также сохранил за названными лицами право на удовлетворение денежных требований в порядке процедуры банкротства застройщика, определив предел такого предоставления и последствия получения исполнения сверх установленного предела (абзац седьмой пункта 4 постановления № 34-П).

Первоначальная компенсация, как следует из системного толкования пункта 6 статьи 20110 Закона о банкротстве и абзаца пятого пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П, устанавливается арбитражным судом при принятии им определения о передаче фонду имущества, прав и обязательств застройщика. К этому времени размер данной части компенсации является определяемым.

Последующая компенсация напрямую зависит от суммы, поступившей от фактической реализации фондом помещений в объекте незавершенного строительства, и расходов, реально понесенных им в связи с участием в правоотношениях по поводу данного объекта. Указанные параметры могут существенно корректироваться в ходе строительства и значительно отличаться от расчетных величин. Таким образом, последующая компенсация, в отличие от первоначальной, не может быть с высокой степенью достоверности определена на момент вынесения арбитражным судом определения о передаче фонду имущества, прав и обязательств застройщика. Поэтому (до принятия законодателем специального регулирования во исполнение постановления

№ 34-П) в резолютивной части названного определения суд указывает на приостановление производства по вопросу об установлении последующей компенсации (применительно к статье 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Наличие неразрешенного вопроса о размере последующей компенсации само по себе не препятствует завершению конкурсного производства в отношении должника – застройщика, если все необходимые мероприятия управляющим уже будут выполнены, а определенность по поводу параметров, необходимых для расчета этой части компенсации, еще не возникнет. В этом случае к ходатайству о завершении конкурсного производства, направляемому в арбитражный суд, конкурсный управляющий прилагает отдельный документ, содержащий сведения о размере обязательств перед лицами, не относящимися к числу участников строительства (подпункт 2 пункта 1 статьи 201¹ Закона о банкротстве), ранее являвшимися залоговыми кредиторами, требования которых остались непогашенными.

После реализации помещений и окончательного установления суммы расходов фонда последний уведомляет об этом конкурсного управляющего и арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, что является основанием для возобновления производства по вопросу об установлении последующей компенсации. К уведомлению фонда должны быть приложены расчет выручки от реализации и расчет затрат фонда, возникших в связи с его участием в достройке проблемного объекта и вводом этого объекта в эксплуатацию, а также подтверждающие расчеты документы. В свою очередь, конкурсный управляющий, получив уведомление фонда, на основании пункта 4 статьи 20³ Закона о банкротстве осуществляет проверку представленных фондом сведений и производит в соответствии с абзацем четвертым пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П расчет выплат, причитающихся каждому из кредиторов.

По результатам рассмотрения вопроса об установлении последующей компенсации арбитражный суд выносит определение. При наличии у фонда чистой прибыли по итогам выполнения им проекта по достройке в резолютивной части этого определения суд указывает суммы денежных средств, которые фонд обязан передать каждому лицу, ранее являвшемуся залоговым кредитором застройщика, определяет срок выплаты данных сумм. На основании указанного определения бывшему залоговому кредитору по его ходатайству выдается исполнительный лист (в случае неисполнения определения в установленный судом срок) (часть 6 статьи 13, статья 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, абзац второй пункта 5 статьи 213²⁸ Закона о банкротстве).

При этом следует учитывать, что конкурсный управляющий, участвуя после завершения конкурсного производства в рассмотрении вопроса об установлении последующей компенсации, совершает действия в интересах бывших залоговых кредиторов застройщика в отношениях, связывающих их с фондом, а не непосредственно с самим ликвидированным должником. В такой

ситуации управляющему должно быть выплачено вознаграждение за оказанные им услуги из самостоятельной имущественной массы, составляющей распределяемую между кредиторами чистую прибыль фонда (статья 781 Гражданского кодекса Российской Федерации). В связи с этим суд выносит на обсуждение сторон вопрос о размере вознаграждения управляющему за упомянутые действия и определяет его в судебном акте об установлении последующей компенсации.

В рассматриваемом случае, санкционируя передачу фонду имущества, прав и обязательств общества – застройщика, суды не определили компенсацию лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами, перед которыми у фонда не возникли обязательства по предоставлению помещений, в том числе Сбербанку. Допущенные судами в этой части нарушения норм права являются существенными, в связи с чем определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции следует изменить на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, соответствующий вопрос – направить в суд первой инстанции для рассмотрения по существу.

В части передачи фонду имущества, прав и обязательств застройщика определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции подлежат оставлению без изменения. Поскольку в части установления суммы, которая должна быть перечислена фондом на специальный счет общества и необходима для исполнения текущих обязательств и обязательств перед кредиторами первой и второй очереди удовлетворения, включенными в реестр требований кредиторов, судебные акты не обжалуются, их законность в этой части судебной коллегией не проверяется (часть 2 статьи 291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Руководствуясь статьями 291¹¹ – 291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 24.12.2020 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2021 по делу № А07-21667/2017 изменить.

Вопрос об определении размера компенсации лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами, перед которыми у фонда, действующего в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства, не возникли обязательства по предоставлению помещений, направить в суд первой инстанции для рассмотрения по существу.

В остальной части указанные судебные акты оставить без изменения.

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

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

Г.Г. Кирейкова

судья

Е.С. Корнелюк