

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС20-18247 (4)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 февраля 2024 года

Резолютивная часть определения объявлена 25 января 2024 года
Полный текст определения изготовлен 2 февраля 2024 года

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

председательствующего судьи Корнелюк Е.С.,
судей Разумова И.В. и Самуйлова С.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ПетроПерлитСтрой» (далее – заявитель, общество) на определение Арбитражного суда города Санкт – Петербурга и Ленинградской области от 26.12.2022, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2023 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.06.2023 по делу № А56-77541/2018 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «ЛенОблСтрой» (далее – должник, застройщик).

В судебном заседании приняли участие представители заявителя – Бараданченкова Н.Е., Овчинникова А.В., Степанов В.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корнелюк Е.С., вынесшей определение от 18.12.2023 о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании, а также объяснения представителей заявителя, поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

в рамках дела о банкротстве должника общество обратилось в суд с заявлением о разрешении разногласий с конкурсным управляющим должником Греб Евгенией Сергеевной о включении в реестр требований участников строительства должника требования общества о передаче жилых

помещений (восемнадцать квартир) по договорам участия в долевом строительстве от 05.03.2018 (далее – договоры долевого участия).

На новом рассмотрении спора определением Арбитражного суда города Санкт – Петербурга и Ленинградской области от 26.12.2022, оставленным без изменения постановлениями Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2023 и Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.06.2023, в состав четвёртой очереди удовлетворения включено денежное требование общества в размере 42 919 002 рублей.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить названные судебные акты и направить спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В судебном заседании представители заявителя поддержали доводы кассационной жалобы.

Иные участники процесса, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения жалобы, в судебное заседание своих представителей не направили, ходатайств, в том числе препятствующих рассмотрению спора, не представили.

Изучив материалы дела, заслушав представителей заявителя, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзывах на неё, поступивших от конкурсного управляющего должником Греб Евгении Сергеевны и общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ», Судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 21.12.2015 обществом (генподрядчиком) и должником (заказчиком) заключен договор генерального строительного подряда №Л-12/1-4 ГП (далее – договор подряда) на строительство многоквартирного дома. Ориентировочная стоимость работ на момент подписания договора составила 776 537 657 рублей. Все платежи по договору осуществляются заказчиком путём перечисления денежных средств на расчётный счёт генподрядчика или иными способами, не противоречащими законодательству Российской Федерации.

Пунктом 4.8 договора подряда предусмотрено, что в случае неоплаты заказчиком в срок выполненных работ, генподрядчик имеет право в качестве оплаты производить зачёт прав в свою пользу на продаваемые заказчиком жилые площади из расчёта 50 000 рублей за 1 кв.м. Общая сумма взаимозачёта жилыми площадями по договору подряда не должна превышать 40 000 000 рублей.

05.03.2018 стороны заключили восемнадцать договоров долевого участия, по условиям которых должник обязуется построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать обществу жилые помещения – квартиры.

31.08.2018 сторонами подписаны соглашение о порядке финансирования окончания строительных работ и погашения имеющегося задолженности, акты о зачёте встречных требований №№ 1 – 18 на общую сумму 49 919 002 рублей, которые были оспорены конкурсным управляющим должником в ином обособленном споре. В признании их недействительными сделками по статье

61.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) отказано вступившим в законную силу определением суда первой инстанции от 27.12.2021.

14.08.2018 суд отказал кредитору во введении в отношении должника процедуры наблюдения в связи с оплатой последним задолженности при наличии требований иных кредиторов; 29.11.2019 по заявлению Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в отношении должника открыта процедура конкурсного производства, минуя процедуру наблюдения (в экстраординарном порядке), применены правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Ввиду отказа конкурсного управляющего во включении в реестр требований участников строительства требований общества 03.08.2020 оно обратилось в суд с настоящим заявлением о разрешении разногласий.

Повторно разрешая спор и включая требования общества в четвертую очередь реестра денежных требований кредиторов, суды, руководствуясь статьями 16, 201.4, 201.7, 201.9 Закона о банкротстве, сопоставив момент возникновения задолженности по договору подряда (2017 год) с датами заключения и регистрации договоров долевого участия (05.03.2018 и 29.08.2018), пришли к выводу о том, что осуществлявший строительство генподрядчик на момент заключения договоров долевого участия не мог не осознавать, что объект не будет достроен и сдан в срок (третий квартал 2018 года), в связи чем путём заключения договоров долевого участия стремился повысить очерёдность удовлетворения своего денежного требования к должнику, фактически относящегося к четвёртой очереди реестра. А поскольку обязательства, вытекающие из подрядных правоотношений сторон, не были обеспечены залогом, суд округа указал также на отсутствие оснований для применения к заявленной задолженности по денежному обязательству правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, изложенных в постановлении от 21.07.2022 №34-П (далее – Постановление № 34-П).

Между тем судами не учтено следующее.

Поддерживая обоснованность своих требований, добивающийся с августа 2020 года по настоящее время восстановления своих имущественных прав, заявитель на протяжении двух кругов рассмотрения настоящего обособленного спора последовательно приводил доводы о возникновении у него статуса залогодержателя на основании действующих, заключенных с должником и никем не оспоренных договоров долевого участия. Возможность оплаты выполненных генподрядчиком работ по строительству многоквартирного дома размещенными в нем жилыми площадями (квартирами) стороны согласовали еще в 2015 году при заключении договора подряда. Подобное оформление обязательственных правоотношений не свидетельствовало ни о пороке воли общества и должника, ни о намерении причинить вред заключенными ими сделками иным лицам, соответствует сложившейся судебной практике (определение Верховного Суда Российской Федерации от 28.10.2019 № 305-ЭС19-10064). Факт регистрации договоров долевого участия после

возбуждения производства по делу о банкротстве должника и отказа одному из кредиторов во введении в отношении должника наблюдения данные обстоятельства не опровергал, не свидетельствовал о наличии у договоров долевого участия пороков, выходящих за пределы подозрительных сделок и сделок с предпочтением.

По специальным основаниям, предусмотренным законодательством о банкротстве, договоры долевого участия и действия по их регистрации недействительными не признаны (абзац 3 пункта 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"»); акты зачета встречных требований от 31.08.2018 проверены посредством конкурсного оспаривания в ином обособленном споре, признаны реальными и действительными сделками.

Игнорируя эти обстоятельства, по сути, квалифицируя договоры долевого участия как ничтожные, а поведение общества – как недобросовестное, заключавшееся в намерении последнего повысить очерёдность удовлетворения своего требования, суды не установили у названных сделок признаков ничтожности.

На основании изложенного, судебная коллегия приходит к выводу о том, что применённый судами подход, заключавшийся в отсутствии у спорного требования на момент его возникновения залогового обеспечения в силу ничтожности лежащих в его основе сделок (договоров долевого участия), является ошибочным.

Залоговое обременение в отношении причитавшихся и неполученных обществом квартир возникло в момент государственной регистрации договоров долевого участия, являлось необходимым условием для возникновения у заявителя как участника строительства залога в отношении земельного участка, объекта незавершенного строительства или объекта долевого строительства (подпункт 1 пункта 1 статьи 339.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 – 3 статьи 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»). В публичном реестре отображена соответствующая запись, наличие которой свидетельствовало об осведомлённости третьих лиц о наличии у заявителя правопритязаний к застройщику в отношении объекта строительства, включая конкурсного управляющего должником и иных возражавших против требования общества лиц.

В связи с изменением действующего законодательства, обусловленным внесением Федеральным законом 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» изменений в положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, с 27.06.2019 юридические лица исключены из понятия «участник строительства» в деле о

банкротстве, что не привело к утрате такими лицами права на компенсацию за утрату залогового обеспечения. Содержащиеся в постановлении № 34-П правовые выводы Конституционного Суда Российской Федерации, установившие временный порядок защиты бывших залоговых кредиторов застройщика, перед которыми у фонда либо нового застройщика не возникли обязательства по передаче помещений, это подтверждают.

В период рассмотрения настоящего спора определением суда первой инстанции от 15.04.2022 по настоящему делу права и обязательства застройщика переданы обществу «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» (далее – новый застройщик). На последнее в качестве встречного представления возложена обязанность исполнить полученные в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений.

Возмездная передача обязательств новому застройщику в рамках процедуры банкротства старого следует из положений статей 201.15-1 и 201.15-2 Закона о банкротстве, свидетельствует о разработке и реализации плана выхода из кризиса, обусловленного невозможностью завершить строительство и передать квартиры силами и средствами должника.

Как следует из системного толкования подпункта 4 пункта 3 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве, отсылающего к подпункту 3 пункта 3 и пункту 6 статьи 201.10 указанного Закона, таким залоговым кредиторам, не являющимся участниками строительства, предоставлены гарантии защиты их имущественных интересов при передаче объекта незавершенного строительства новому застройщику в виде обязательного получения от них согласия на такую передачу (фактически – на утрату залогового обеспечения) или внесение заинтересованным лицом на депозит суда денежных средств в сумме, которая причиталась бы данным залоговым кредиторам при продаже объекта строительства на торгах в порядке, основанном на закреплённом в подпункте 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве, принципе пропорционального распределения гарантированной квоты между всеми залогодержателями в виде причитающихся им 60 процентов выручки от реализации заложенного имущества.

Соответственно, передача прав и обязательств застройщика влечет прекращение залога объекта незавершенного строительства и прав на земельный участок в пользу кредиторов – юридических лиц, чьи требования основаны на договорах участия в долевом строительстве в отношении жилых помещений. С момента передачи прав и обязательств новому застройщику залоговый статус такими кредиторами утрачивается, а возможность получения заявителем компенсации предусмотрена прямым правовым регулированием, установленным вышеуказанными нормами законодательства о банкротстве.

Поскольку в результате рассмотрения настоящего спора общество утратило статус залогового кредитора должника в связи с передачей незавершенного строительства новому застройщику без получения соответствующей компенсации, обжалуемые судебные акты на основании пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской

Федерации следует изменить; вопрос установления причитающейся обществу по правилам подпункта 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротства компенсации – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции для восстановления нарушенных прав, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. При рассмотрении данного вопроса суду следует предложить заявителю уточнить требования, представив соответствующий расчет компенсации; привлечь к участию в споре нового застройщика; учесть изложенную в настоящем определении правовую позицию, установить с учётом доводов и возражений участвующих в споре лиц размер причитающейся обществу компенсации при содействии конкурсного управляющего должником.

Руководствуясь статьями 291.11, 291.13-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

определение Арбитражного суда города Санкт – Петербурга и Ленинградской области от 26.12.2022, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2023 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.06.2023 по делу № А56-77541/2018 изменить.

Вопрос об установлении компенсации обществу с ограниченной ответственностью «ПетроПерлитСтрой» направить на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт – Петербурга и Ленинградской области.

В оставшейся части судебные акты оставить без изменения.

Определение вступает в законную силу с момента вынесения и может быть обжаловано в Верховный Суд Российской Федерации в порядке надзора в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.С. Корнелюк

Судья

И.В. Разумов

Судья

С.В. Самуйлов