



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14520/12

Москва

25 июня 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации  
в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного  
Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К.,  
Бациева В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П.,  
Козловой О.А., Маковской А.А., Мифтахутдинова Р.Т., Першутова А.Г.,  
Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление гражданки Поповой Елены Петровны  
о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального  
арбитражного суда Московского округа от 04.02.2013  
по делу № А41-26287/2009 Арбитражного суда Московской области.

В заседании приняли участие:

заявитель – Попова Е.П. и ее представитель Сигеева Е.Н.;

представитель товарищества собственников жилья «Пионер» – Анистратова Е.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Гражданка Попова Е.П. обратилась в Арбитражный суд Московской области с заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «СвятоГрад-Инвест» (далее – общество «СвятоГрад-Инвест», общество, должник) в лице конкурсного управляющего о признании за ней права собственности на однокомнатную квартиру № 235, общей площадью 40,6 кв. метра (далее – квартира), находящуюся в жилом доме по адресу: Московская обл., Люберецкий р-н, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, д. 7«Б» (далее – спорный дом), и о включении в реестр требований кредиторов должника задолженности в размере 17 359 рублей 88 копеек, уплаченной по договору поручения от 14.02.2005 № 1/230-БП, 38 836 рублей переплаты за 1,9 кв. метра жилой площади по договору инвестирования строительства от 14.02.2005 № 1/230-Б (далее – договор инвестирования), а также неустойки в размере 1 089 675 рублей 3 копеек (с учетом уточнения требований в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в рассмотрении заявления Поповой Е.П. в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены товарищество собственников жилья «Пионер» (далее – ТСЖ «Пионер») и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Рассмотрев заявление Поповой Е.П. в деле о банкротстве должника, Арбитражный суд Московской области определением от 28.08.2012 удовлетворил его частично: за Поповой Е.П. признано право собственности на квартиру, признаны обоснованными и подлежащими

удовлетворению за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований, включенных в реестр требований его кредиторов, требования в размере 17 359 рублей 88 копеек компенсации, 38 836 рублей переплаты и 800 000 рублей неустойки; в удовлетворении остальной части заявления отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.11.2012 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 04.02.2013 определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции в части признания за Поповой Е.П. права собственности на квартиру отменил, в удовлетворении этого требования отказал.

Суд кассационной инстанции исходил из того, что для признания за Поповой Е.П. права собственности на квартиру не соблюдено одно из обязательных условий, предусмотренных пунктом 8 статьи 201.11 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве): отсутствует акт приема-передачи квартиры. Кроме того, должник, передавший права застройщика ТСЖ «Пионер», не является собственником спорного дома и не может быть признан надлежащим ответчиком по делу.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции Попова Е.П. просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, оставить в силе определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

В отзыве на заявление ТСЖ «Пионер» просит оспариваемый судебный акт оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждено материалами дела, 31.05.2004 между Министерством строительного комплекса Московской области (далее – министерство), администрацией поселка Октябрьский (далее – администрация) и обществом «СвятоГрад-Инвест» заключен инвестиционный контракт № 7/3-1 (далее – инвестиционный контракт), по условиям которого общество обязалось за счет собственных и (или) привлеченных (заемных) средств выполнить для переселения жителей ветхого фонда (объект № 2) строительство жилого дома общей жилой площадью 16 000 кв. метров на земельном участке площадью 0,85 гектара, имеющем адресные ориентиры: пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, д. 7, с ориентировочным сроком ввода в эксплуатацию – IV квартал 2004 года.

В целях реализации инвестиционного контракта 14.02.2005 между обществом «СвятоГрад-Инвест» и Поповой Е.П. заключен договор инвестирования, по условиям которого общество обязалось обеспечить строительство жилого дома в соответствии с утвержденной проектной документацией, сдать его государственной приемочной комиссии во II квартале 2005 года и передать Поповой Е.П. право собственности на однокомнатную квартиру в указанном доме на тринадцатом этаже, секция Б, № п/п 230 (строительный), тип справа (пятая на площадке) общей площадью 42,5 кв. метра, а Попова Е.П. обязалась оплатить стоимость имущественных прав в размере 31 025 долларов США.

Попова Е.П. перечислила денежные средства на расчетный счет общества в полном объеме.

Между министерством, администрацией, обществом «СвятоГрад-Инвест» и ТСЖ «Пионер» 13.04.2010 заключено дополнительное соглашение № 2 к инвестиционному контракту, согласно которому

общество передало ТСЖ «Пионер» как новому инвестору – застройщику права и обязанности в части инвестирования и строительства в соответствии с проектной документацией жилого дома по адресу: Московская обл., Люберецкий р-н, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, д. 7«Б».

В соответствии с подпунктом 2.2.7 дополнительного соглашения № 2 ТСЖ «Пионер» обязалось за счет внесенных дополнительно денежных средств участников долевого строительства завершить строительство указанного жилого дома.

На момент заключения дополнительного соглашения № 2 спорный дом был построен на 92 процента.

Согласно пункту 1.3 дополнительного соглашения № 2 кредиторская задолженность общества к ТСЖ «Пионер» не перешла.

Договоры инвестирования, подписанные обществом «СвятоГрад-Инвест» с гражданами – инвесторами, ТСЖ «Пионер» не перезаключались.

Протокольным решением общего собрания инвесторов строящегося спорного дома от 12.08.2010 установлена обязанность каждого внести дополнительные денежные средства на окончание строительства из расчета 5100 рублей за квадратный метр.

Администрацией 22.12.2010 выдано разрешение № RU50513104-115 РВ на ввод спорного дома в эксплуатацию.

Для целей оформления прав собственности на причитающиеся им в спорном доме квартиры граждане – инвесторы обращались в Люберецкий районный суд с исками одновременно к обществу «СвятоГрад-Инвест» (как стороне по договору инвестирования) и ТСЖ «Пионер». Названный суд удовлетворял требования граждан о признании за ними права собственности на квартиры независимо от того, были ли уплачены дополнительные денежные средства на завершение строительства спорного дома. Задолженность по оплате дополнительных взносов

взыскивалась в пользу ТСЖ «Пионер» по его встречным искам или в отдельных судебных процессах.

Решением Арбитражного суда Московской области от 20.07.2011 общество «СвятоГрад-Инвест» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Определением Арбитражного суда Московской области от 26.08.2011 к должнику применены правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, регламентирующие процедуру банкротства застройщика.

После принятия упомянутого определения суд общей юрисдикции стал отказывать гражданам в принятии заявлений о признании за ними права собственности на квартиры в спорном доме со ссылкой на неподведомственность ему данных споров как основанных на правоотношениях с участием лица, в отношении которого возбуждена процедура банкротства.

При таких обстоятельствах Попова Е.П. и ряд иных граждан – инвесторов обратились в Арбитражный суд Московской области с заявлениями к должнику и ТСЖ «Пионер» о признании права собственности на причитающиеся им квартиры, который рассмотрел и удовлетворил эти заявления в деле о банкротстве застройщика.

Отменяя судебные акты судов нижестоящих инстанций в части признания за Поповой Е.П. права собственности на квартиру, суд кассационной инстанции не учел следующего.

Положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, устанавливающие особенности банкротства застройщиков, не подлежат применению к требованиям граждан о признании права собственности на квартиры в спорном доме, поскольку должник передал ТСЖ «Пионер» права застройщика этого дома до возбуждения в отношении него дела о банкротстве и не по установленным этим параграфом правилам. Указанная сделка, оформленная дополнительным

соглашением № 2, состоялась 13.04.2010, судом недействительной не признавалась и такая возможность уже утрачена, поскольку право собственности на квартиры в спорном доме признано в судебном порядке за подавляющим большинством граждан – инвесторов без заявления возражений со стороны конкурсного управляющего должником.

ТСЖ «Пионер» не является ни банкротом, ни специализированным потребительским кооперативом, созданным в соответствии с параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве, поэтому на него не распространяются положения данного параграфа и Закона о банкротстве в целом.

С учетом изложенного к искам граждан – инвесторов о признании права собственности на квартиры в спорном доме, предъявленным к должнику или одновременно к должнику и ТСЖ «Пионер», не подлежат применению правила пункта 1 статьи 201.4 Закона о банкротстве о предъявлении всех требований, связанных с передачей застройщиком квартир (признанием права собственности на квартиры), только в рамках дела о банкротстве застройщика.

Передача должником прав застройщика спорного дома ТСЖ «Пионер», оформленная дополнительным соглашением № 2, по сути, означала перевод на последнего обязательств перед гражданами – инвесторами по передаче оплаченных ими квартир после завершения строительства дома. Однако передача не сопровождалась переоформлением ТСЖ «Пионер» договоров инвестирования с гражданами, заключенных обществом «СвятоГрад-Инвест».

Таким образом, в отсутствие между гражданами и ТСЖ «Пионер» непосредственных договорных отношений подобные требования, возникшие из обязательств должника и основанные на подписанных должником документах, подлежали рассмотрению с участием должника.

Требования граждан о признании права собственности на квартиры в спорном доме не подпадают под нормы о специальной подсудности дел арбитражным судам и под действие специальных

правил о банкротстве застройщиков. Исходя из субъектного состава и характера спорных отношений эти дела подлежали рассмотрению судом общей юрисдикции в силу статьи 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статей 27 и 28 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем обращение Поповой Е.П. и других граждан – инвесторов в арбитражный суд вызвано отказом суда общей юрисдикции рассматривать их иски о признании права собственности на квартиры в спорном доме после введения в действие параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации неоднократно указывал на недопустимость ситуации, в которой лицо не может реализовать предусмотренное законодательством право на судебную защиту (в частности, постановления от 21.10.2008 № 7131/08, от 29.05.2012 № 17607/11).

При таких условиях в целях обеспечения эффективной судебной защиты интересов граждан Арбитражный суд Московской области обязан был принять соответствующие иски граждан к производству с вынесением решений по существу спора.

В отсутствие возражений участвующих в деле лиц против компетенции арбитражного суда рассмотрение предъявленных гражданами требований в рамках дела о банкротстве застройщика само по себе не могло нарушить прав и интересов этих граждан и иных участников процесса.

Заявленное Поповой Е.П. требование о признании права собственности на квартиру удовлетворено судами первой и апелляционной инстанций правомерно, с соблюдением единства критериев и правовых оснований, исходя из которых за иными гражданами – инвесторами строительства спорного дома признано право на причитающиеся им квартиры (380 из 405 квартир).

Так, суды учли, что после введения спорного дома в эксплуатацию ни должник, ни ТСЖ «Пионер» не регистрировали за собой право собственности ни на дом в целом, ни на конкретные квартиры, в связи с чем подписание или отказ от подписания ТСЖ «Пионер» актов приема-передачи квартир не может служить правовым основанием для признания или отказа в признании права конкретного гражданина на причитающуюся ему квартиру.

Вывод о допустимости предъявления в сходной ситуации иска именно о признании права собственности на помещение в завершенном строительстве доме, на который не регистрировалось право застройщика, содержится в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.03.2012 № 15961/11.

Вопрос о взыскании дополнительных платежей на завершение строительства может быть разрешен посредством предъявления ТСЖ «Пионер» самостоятельного иска, что подтверждается соответствующими решениями суда общей юрисдикции, а также справкой ТСЖ «Пионер» об основаниях и условиях приобретения гражданами прав собственности на квартиры в доме.

Такой подход отвечает принципу равенства участников гражданско-правовых отношений, закрепленному в пункте 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, и соответствует правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 10.03.2009 № 13940/08.

При названных обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене как нарушающее единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по настоящему делу в отношении иных квартир спорного жилого дома,

принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 04.02.2013 по делу № А41-26287/2009 Арбитражного суда Московской области отменить.

Определение Арбитражного суда Московской области от 28.08.2012 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.11.2012 по тому же делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов