



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15943/11

Москва

13 мая 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации  
в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Бациева В.В., Завьяловой Т.В.,  
Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В.,  
Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление гражданки Орловой Татьяны Владимировны о  
пересмотре в порядке надзора определения Арбитражного суда города  
Москвы от 16.04.2013 по делу № А40-27589/08-74-86 «Б», постановления  
Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.06.2013 и  
постановления Федерального арбитражного суда Московского округа  
от 21.08.2013 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – гражданки Орловой Т.В. – Шевченко Ю.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Разумова И.В., а также объяснения представителя заявителя, Президиум установил следующее.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.10.2011 закрытое акционерное общество «Энергостройкомплект-М» (далее – общество «Энергостройкомплект-М», должник) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Сообщение об этом 29.10.2011 опубликовано в газете «Коммерсантъ».

В дальнейшем судом первой инстанции вынесено определение от 25.11.2011 о применении при рассмотрении дела о несостоятельности общества «Энергостройкомплект-М» правил о банкротстве застройщиков, предусмотренных параграфом 7 главы IX Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Сведения о применении к должнику положений законодательства о банкротстве застройщиков опубликованы в газете «Коммерсантъ» 10.12.2011.

Орлова Т.В. 26.01.2012 обратилась в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о включении в реестр требований о передаче жилых помещений ее требования о передаче квартиры общей площадью 54,85 кв. метра с условным номером 128, имеющей строительный адрес: Москва, Южное Тушино, мкр-н 11, корп. 3, секция 3, этаж 8 (далее – квартира № 128).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 15.05.2012 требование Орловой Т.В. к должнику признано обоснованным, во включении этого требования в реестр требований о передаче жилых помещений отказано.

Суд, констатируя обоснованность требования заявительницы, исходил из того, что между Орловой Т.В. и обществом «Энергостройкомплект-М» в 2009 году заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (квартиры № 128). Орлова Т.В. свои обязательства по этому договору исполнила, уплатив цену недвижимого имущества (3 839 500 рублей), а общество «Энергостройкомплект-М» квартиру Орловой Т.В. не передало. Отказ во включении требования в реестр мотивирован тем, что заявительница обратилась в суд по истечении двух месяцев со дня опубликования сообщения о признании общества «Энергостройкомплект-М» банкротом.

Впоследствии (16.05.2012) Орлова Т.В. подала в Арбитражный суд города Москвы заявление о признании за ней права собственности на квартиру № 128.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 16.04.2013 в удовлетворении заявления о признании права собственности отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.06.2013 определение суда первой инстанции от 16.04.2013 оставлено без изменения.

Суды сочли, что поскольку ранее поданное Орловой Т.В. заявление о включении ее требования в реестр требований о передаче жилых помещений уже было рассмотрено и признано обоснованным, она получила реальную судебную защиту.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 21.08.2013 определение суда первой инстанции от 16.04.2013 и постановление суда апелляционной инстанции от 19.06.2013 оставил без изменения.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций, дополнительно указав на то, что права Орловой Т.В. как участницы строительства на жилое помещение никем не оспариваются, она вправе участвовать в собраниях участников

строительства и не лишена возможности с учетом правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда, приведенной в постановлении от 23.04.2013 № 14452/12 (далее – постановление № 14452/12), обратиться в суд первой инстанции с заявлением о пересмотре по новым обстоятельствам судебного акта об отказе во включении ее требования в реестр.

После этого Орлова Т.В. обратилась в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о пересмотре по новым обстоятельствам определения суда первой инстанции от 15.05.2012 в части, касающейся отказа во включении ее требования о передаче квартиры № 128 в реестр требований о передаче жилых помещений.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 20.09.2013 заявление Орловой Т.В. о пересмотре по правилам главы 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определения от 15.05.2012 оставлено без удовлетворения.

Суд исходил из того, что определение от 15.05.2012 не может быть пересмотрено по основанию, указанному в пункте 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (вследствие изменения практики применения правовой нормы), так как соответствующая практика была изменена постановлением № 14452/12 после истечения шести месяцев со дня вступления в законную силу определения от 15.05.2012 (часть 3 статьи 312 названного Кодекса).

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора определения суда первой инстанции от 16.04.2013, постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций от 19.06.2013 и от 21.08.2013 Орлова Т.В. просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

В отзыве на заявление конкурсный управляющий обществом «Энергостройкомплект-М» просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении представителя Орловой Т.В., Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Пунктом 8 статьи 201.11 Закона о банкротстве предусмотрена возможность защиты в рамках дела о несостоятельности должника-застройщика прав участника строительства в отношении жилого помещения посредством разрешения судом заявления участника о признании за ним права собственности. Из содержания указанной нормы следует, что для признания права собственности на жилое помещение необходимо одновременное соблюдение двух условий:

наличие разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено;

подписание застройщиком и участником строительства до дня принятия заявления о признании застройщика банкротом передаточного акта либо иного документа о передаче жилого помещения.

Из материалов дела не усматривается, что до принятия заявления о признании общества «Энергостройкомплект-М» банкротом им был подписан акт о передаче Орловой Т.В. квартиры № 128. При этом Комитетом государственного строительного надзора города Москвы разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию выдано лишь 30.09.2011, то есть после возбуждения дела о банкротстве.

Таким образом, в нарушение требований статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Орлова Т.В. не представила надлежащих доказательств, указывающих на наличие совокупности условий, необходимых для признания за ней права собственности по правилам пункта 8 статьи 201.11 Закона о банкротстве.

Вместе с тем при банкротстве несостоятельного застройщика при наличии у него многоквартирного дома, строительство которого завершено, право собственности на жилое помещение в таком доме может быть приобретено участником строительства и в порядке, предусмотренном пунктами 1–7 статьи 201.11 Закона о банкротстве, – путем передачи участнику строительства жилого помещения на основании определения суда, рассматривающего дело о банкротстве, вынесенного по результатам разрешения соответствующего ходатайства собрания участников строительства.

При этом в случае невключения требования участника строительства в реестр требований о передаче жилых помещений сложный юридический состав, который необходим для возникновения правовых последствий в виде приобретения им права собственности на жилое помещение по основанию, предусмотренному данными пунктами, является неполным.

Право на получение в собственность конкретного жилого помещения, приобретаемое участником строительства в силу пунктов 1–7 статьи 201.11 Закона о банкротстве, является производным от статуса участника строительства как кредитора, включенного в реестр требований о передаче жилых помещений.

Вопреки выводам суда кассационной инстанции участники строительства, требования которых не были включены в реестр требований о передаче жилых помещений на день проведения собрания участников строительства, не являются участниками такого собрания с правом голоса (пункт 2 статьи 201.12 Закона о банкротстве).

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, конституционный принцип равенства (статья 19 Конституции Российской Федерации), гарантирующий защиту от всех форм дискриминации при осуществлении прав и свобод, означает, помимо прочего, недопустимость введения не имеющих объективного и разумного оправдания ограничений в правах лиц, принадлежащих к одной категории

(запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях).

В настоящем случае принцип равенства при рассмотрении заявления Орловой Т.В. о включении в реестр требований о передаче жилых помещений ее требования о передаче квартиры № 128 был нарушен.

Так, после обращения Орловой Т.В. в январе 2012 года в суд с заявлением о включении ее требования в реестр требований о передаче жилых помещений и рассмотрения данного требования судом практика разрешения аналогичных заявлений других участников строительства, поданных в рамках того же дела о банкротстве общества «Энергостройкомплект-М», менялась дважды.

С мая 2013 года двухмесячный срок закрытия реестра, предусмотренный абзацем третьим пункта 1 статьи 142 Закона о банкротстве, для физических лиц – участников долевого строительства стал исчисляться судом со дня опубликования в печатном издании сведений о применении при банкротстве должника правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Затем (после опубликования постановления № 14452/12) указанный двухмесячный срок стал исчисляться судом исходя из правовой позиции Президиума – со дня уведомления конкурсным управляющим участников строительства о возможности предъявления ими требований о передаче жилых помещений.

Данные обстоятельства признаны конкурсным управляющим в отзыве на заявление Орловой Т.В.

Конкурсный управляющий обществом «Энергостройкомплект-М» в своих письменных объяснениях также признает тот факт, что он не обладал информацией о лицах, имеющих право предъявить должнику требования о передаче жилых помещений, и по этой причине не направлял им соответствующие уведомления.

Исходя из изложенного реестр требований о передаче жилых помещений до настоящего времени не закрыт.

Таким образом, при банкротстве общества «Энергостройкомплект-М» требования граждан, подавших заявления в начале 2012 года, в том числе требование Орловой Т.В., не были включены в реестр требований о передаче жилых помещений, тогда как аналогичные требования других лиц, предъявленные позднее (с весны 2013 года), в реестр включены.

Учитывая, что правоотношения по приобретению жилого помещения в собственность в процедуре банкротства застройщика возникают на основании сложного юридического состава, для того чтобы обеспечить справедливое рассмотрение дела о несостоятельности общества «Энергостройкомплект-М» и устранить фундаментальную ошибку предыдущих судебных разбирательств, Президиум считает, что в данном случае права и законные интересы Орловой Т.В. подлежат судебной защите путем частичного удовлетворения ее требования о признании права собственности на квартиру № 128 – посредством совершения юридически значимого действия в обеспечение указанного права, а именно внесения применительно к пункту 6 статьи 16 Закона о банкротстве в реестр требований о передаче жилых помещений изменений, закрепляющих за Орловой Т.В. статус реестровой участницы строительства.

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, 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 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда города Москвы от 16.04.2013 по делу № А40-27589/08-74-86 «Б», постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.06.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.08.2013 по тому же делу отменить.

Заявление гражданки Орловой Татьяны Владимировны удовлетворить частично.

Внести изменения в реестр требований кредиторов закрытого акционерного общества «Энергостройкомплект-М» о передаче жилых помещений, включив в указанный реестр требование Орловой Т.В. о передаче ей жилого помещения в виде квартиры (условный номер 128) общей площадью 54,85 кв. метра, имеющей строительный адрес: Москва, Южное Тушино, мкр-н 11, корп. 3, секция 3, этаж 8.

В остальной части в удовлетворении заявления Орловой Т.В. отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов