



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 14452/12

Москва

23 апреля 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., Амосова С.М.,
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., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление гражданина Фостиропуло Матвея
Стефановича о пересмотре в порядке надзора определения Арбитражного
суда Ярославской области от 02.02.2012 по делу

№ А82-730/2010-30-Б/11-33т, постановления Второго арбитражного апелляционного суда от 28.03.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 17.07.2012 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Мифтахутдинова Р.Т., Президиум установил следующее.

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 25.01.2011 общество с ограниченной ответственностью «Универсалстройинвест» (далее – общество «Универсалстройинвест», должник) признано несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 12.10.2011 должник признан застройщиком, в деле применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

В рамках дела о банкротстве должника гражданин Фостиропуло Матвей Стефанович обратился в арбитражный суд с заявлением о включении в реестр требований о передаче жилых помещений должника требования о передаче трехкомнатной двухуровневой квартиры № 54 (строительный номер) ориентировочной общей проектной площадью 107,79 кв. метра, расположенной на 9–10 этажах многоквартирного жилого дома по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, Тутаевское шоссе, в районе дома № 67, (далее – спорное жилое помещение).

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 02.02.2012 требование признано обоснованным, но подлежащим отдельному учету, при котором расчет с Фостиропуло М.С. должен производиться за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов в порядке, установленном статьей 142 Закона о банкротстве.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 28.03.2012 определение суда первой инстанции от 02.02.2012 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 17.07.2012 определение от 02.02.2012 и постановление от 28.03.2012 оставил без изменения, указав, что включение требования Фостиропуло М.С. в состав требований, заявленных после закрытия реестра, само по себе не нарушает его прав как участника строительства, поскольку целью составления реестра о передаче жилых помещений является выявление того, кому и какие жилые помещения обязан передать должник.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора определения от 02.02.2012 и постановлений от 28.03.2012 и от 17.07.2012 Фостиропуло М.С. просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленного требования.

Фостиропуло М.С. счел, что о применении при банкротстве должника [параграфа 7 главы IX](#) Закона о банкротстве и возможности предъявления требования ему не могло быть известно ранее даты публикации соответствующих сведений в печатном издании, в связи с чем установленный срок для закрытия реестра требований кредиторов должен исчисляться с даты этой публикации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, Президиум считает, что оно подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, между обществом «Универсалстройинвест» и Фостиропуло М.С. заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 09.09.2009 № 46/54-Тш (далее – спорный договор).

Регистрация сделки в установленном законом порядке состоялась 25.09.2009.

Общество «Универсалстройинвест» приняло на себя обязательства в предусмотренный названным договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, Тутаевское шоссе, в районе дома № 67, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта передать Фостиропуло М.С. спорное жилое помещение.

Фостиропуло М.С. принял на себя обязательства по оплате установленной спорным договором стоимости в порядке и на условиях, предусмотренных договором, а также по принятию жилого помещения.

Согласно пункту 3.4 договора стоимость спорного жилого помещения составила 2 694 750 рублей; Фостиропуло М.С. уплатил 2 694 749 рублей 97 копеек.

В связи с неисполнением обществом «Универсалстройинвест» своих обязательств по передаче спорного жилого помещения, признанием его банкротом и применением в деле о банкротстве правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, Фостиропуло М.С. 31.10.2011 предъявил свое требование о включении в реестр требований о передаче жилых помещений.

Суды, признавая требование Фостиропуло М.С. о передаче спорного жилого помещения обоснованным и подлежащим удовлетворению в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 142 Закона о банкротстве, за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, руководствовались следующим.

Производство по настоящему делу о банкротстве возбуждено до вступления в силу Федерального закона от 12.07.2011 № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности

(банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» (далее – Закон № 210-ФЗ), которым глава IX Закона о банкротстве дополнена параграфом 7, содержащим нормы права, предусматривающие особенности банкротства застройщиков.

Согласно пункту 4 статьи 3 Закона № 210-ФЗ положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве применяются арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу Закона № 210-ФЗ, за исключением дел о банкротстве, в которых начались расчеты с кредиторами третьей очереди в соответствии с реестром требований кредиторов.

В соответствии с пунктом 5 статьи 3 Закона № 210-ФЗ в делах о банкротстве, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу Закона № 210-ФЗ и к которым применяются положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве (в редакции названного Закона), срок закрытия реестра требований кредиторов и реестра требований о передаче жилых помещений для участников строительства наступает по истечении шестидесяти дней после дня вступления в силу Закона № 210-ФЗ. Закон вступил в силу 15.08.2011, в связи с чем суды пришли к выводу, что срок закрытия реестра требований о передаче жилых помещений для участников строительства наступил 15.10.2011.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 201.6 Закона о банкротстве требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном статьями 71 и 100 этого Закона.

Предусмотренный абзацем третьим пункта 1 статьи 142 Закона о банкротстве двухмесячный срок закрытия реестра требований кредиторов применяется и в отношении реестра требований о передаче жилых помещений.

Вместе с тем в соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 201.4 Закона о банкротстве временный управляющий, конкурсный управляющий в пятидневный срок с даты их утверждения уведомляют всех известных им участников строительства о введении наблюдения или об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, а также о возможности одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Поэтому, если такое уведомление не состоялось или имело место после даты публикации в печатном издании сведений о применении в деле о банкротстве правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, то срок предъявления требований участниками строительства начинает исчисляться не ранее даты направления им указанного уведомления временным или конкурсным управляющим.

Основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан – участников строительства как непрофессиональных инвесторов, о чем, в частности, свидетельствует установление для граждан третьей приоритетной очереди удовлетворения требований по отношению к другим кредиторам (пункт 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве). Поэтому применение названных правил должно быть направлено на достижение этой цели, а не на воспрепятствование ей.

Следовательно, в случае пропуска гражданином – участником строительства срока закрытия реестра по уважительной причине суд не лишен права рассмотреть вопрос о его восстановлении до начала расчетов с кредиторами.

В материалах дела отсутствуют доказательства уведомления конкурсным управляющим участников строительства о возможности предъявления своих требований.

Более того, требование о передаче спорного жилого помещения было предъявлено Фостиропуло М.С. в двухмесячный срок, предусмотренный абзацем третьим пункта 1 статьи 142 Закона о банкротстве, с даты публикации сведений в печатном издании о применении при банкротстве должника [параграфа 7 главы IX](#) Закона о банкротстве и возможности предъявления требований к должнику.

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

Заявление Фостиропуло М.С. подлежит удовлетворению.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании норм 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 Ярославской области от 02.02.2012 по делу № А82-730/2010-30-Б/11-33т, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 28.03.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 17.07.2012 по тому же делу отменить.

Заявление гражданина Фостиропуло М.С. удовлетворить.

Включить в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Универсалстройинвест» требование Фостиропуло М.С. о передаче ему трехкомнатной двухуровневой квартиры № 54 (строительный номер) ориентировочной общей проектной площадью 107,79 кв. метра, расположенной на 9–10 этажах многоквартирного жилого дома по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, Тутаевское шоссе, в районе дома № 67.

Председательствующий

А.А. Иванов