



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15510/12

Москва

12 марта 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., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Мифтахутдинова Р.Т., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление гражданки Абрамовой Надежды Владимировны о пересмотре в порядке надзора определения Арбитражного суда Удмуртской Республики от 23.04.2012 по делу № А71-13368/2008, постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 04.10.2012 по тому же делу.

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

Решением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 22.04.2010 закрытое акционерное общество «Экспресс» (далее – общество «Экспресс», должник, застройщик) признано несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 15.08.2011 в деле о банкротстве должника применены положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

В рамках дела о банкротстве общества «Экспресс» гражданка Абрамова Н.В. (действующая за себя и своих несовершеннолетних детей Абрамова И.С. и Абрамову А.В.) и гражданин Абрамов В.С. обратились в Арбитражный суд Удмуртской Республики с требованием о включении в реестр требований кредиторов должника о передаче жилых помещений их требования о передаче жилого помещения, а именно трехкомнатной квартиры № 9, общей площадью 104,67 кв. метра, в том числе жилой площадью 58,84 кв. метра, на четвертом этаже многоэтажного многоквартирного дома, расположенной по адресу: г. Ижевск, Индустриальный р-н, пр. Л. Толстого, д. 24 (далее – спорное жилое помещение).

В рамках данного обособленного спора в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Один» (далее – общество «Один»).

Определением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 23.04.2012 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2012 определение суда первой инстанции от 23.04.2012 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суда Уральского округа постановлением от 04.10.2012 определение от 23.04.2012 и постановление от 12.07.2012 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора определения от 23.04.2012 и постановлений от 12.07.2012 и от 04.10.2012 Абрамова Н.В. просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленного требования.

Абрамова Н.В. ссылается на постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее – постановление № 54). По ее мнению, договор от 17.06.2005 № 111 о долевом участии (инвестировании) в строительстве жилья (далее – спорный договор) не может попадать под действие 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) и не является разновидностью договора об участии в долевом строительстве, поскольку расчеты между сторонами производились работами, а не денежными средствами, этот договор не содержит условий о сроках и порядке уплаты цены договора, так как она выражена не в денежном эквиваленте. Заявитель считает, что судам надлежало квалифицировать указанный договор как договор купли-продажи вещи в будущем и применять правила, установленные главой Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) о купле-продаже, которые не предусматривают регистрацию самого договора, а также ссылается на то, что спорный договор не был признан незаключенным, полная оплата по нему установлена судом, что

свидетельствует о наличии оснований для включения требования Абрамовой Н.В. и Абрамова В.С. в реестр требований кредиторов должника по передаче жилых помещений.

В отзыве на заявление конкурсный управляющий обществом «Экспресс» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что заявление Абрамовой Н.В. подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, между обществами «Экспресс» и «Один» подписан спорный договор (с учетом дополнительного соглашения от 12.12.2005 № 1) на сумму 8 127 840 рублей, в соответствии с которым общество «Один» как участник строительства, оплатив цену договора в полном объеме (соглашения о зачете взаимных требований от 29.09.2006 № 357, от 29.06.2006 № 115, от 12.10.2006, от 25.01.2007 № 544, от 31.01.2008 № 4, соглашения о погашении обязательств зачетом от 31.10.2006 № 464–466), приобрело право требования передачи ему до конца первого полугодия 2007 г. квартир (жилых помещений), в том числе спорного жилого помещения.

По договору уступки права требования от 20.09.2005 (далее – договор уступки) общество «Один» уступило Абрамовой Н.В. и Абрамову В.С. право требования спорного жилого помещения стоимостью 1 674 720 рублей.

В письме от 21.10.2005 № 897 общество «Один» уведомило должника о состоявшейся уступке.

Абрамова Н.В. и Абрамов В.С. обратились в арбитражный суд с настоящим требованием.

Рассматривая доводы Абрамовой Н.В. и Абрамова В.С. (аналогичные тем, что приведены в заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации), суды правильно

квалифицировали спорный договор как договор об участии в долевом строительстве и сделали вывод о применении к правоотношениям сторон Закона № 214-ФЗ. Суды правомерно указали, что в соответствии с пунктом 11 постановления № 54 положения Закона № 214-ФЗ являются специальными по отношению к положениям Гражданского кодекса о купле-продаже будущей вещи, привлечение средств граждан для строительства многоквартирных домов возможно только способами, указанными в пункте 2 статьи 1 названного Закона.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суды исходили из того, что спорный договор и договор уступки не зарегистрированы в установленном законом порядке, а значит, спорный договор не может считаться заключенным, а права (требования) по нему – перешедшими к Абрамовой Н.В. и Абрамову В.С. в силу нарушения положений статьи 17 Закона № 214-ФЗ.

Между тем судами не учтено следующее.

Статья 17 Закона № 214-ФЗ предусматривает, что договор об участии в долевом строительстве и (или) уступка прав требований по такому договору подлежат государственной регистрации. Как в целом названный Закон, так и требование о регистрации направлены на защиту участников долевого строительства (особенно граждан), поэтому позиция судов, посчитавших, что при отсутствии регистрации спорного договора и уступки прав по нему гражданин не может требовать от застройщика выполнения договора путем передачи оплаченного жилого помещения (в том числе при его банкротстве), не учитывает отмеченных целей Закона № 214-ФЗ.

В настоящем деле судами установлено, что спорный договор и договор уступки были заключены и исполнены обществом «Экспресс», обществом «Один», Абрамовой Н.В. и Абрамовым В.С. (в том числе в части оплаты спорного жилого помещения) за несколько лет до возбуждения дела о банкротстве, при этом ни общество «Экспресс», ни

общество «Один» до открытия конкурсного производства не подвергали сомнению наличие у должника обязательства передать Абрамовой Н.В. и Абрамову В.С. спорное жилое помещение. При таких условиях отказ во включении их требования в реестр требований о передаче жилых помещений только по причине отсутствия регистрации спорного договора и договора уступки является необоснованным. Отсутствие регистрации упомянутых договоров не лишает добросовестного участника долевого строительства, оплатившего жилое помещение, права требовать от застройщика выполнения договора. Вместе с тем у такого участника долевого строительства не возникает иных специальных прав, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, в том числе права залога, в соответствии со статьей 13 этого Закона, поскольку иное нарушало бы интересы третьих лиц, на защиту которых, также в части предупреждения о залоге, направлено требование о регистрации договора об участии в долевом строительстве.

Аналогичная правовая позиция, согласно которой отсутствие государственной регистрации договора не может являться основанием для неисполнения достигнутого сторонами соглашения, но при этом права сторон в отсутствие такой регистрации не могут быть противопоставлены третьим лицам, отражена в пункте 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Наличие у участника долевого строительства права требовать от застройщика исполнения договора, не прошедшего государственную регистрацию, не влечет освобождения застройщика от административной и иной ответственности за нарушение требований Закона 214-ФЗ, в том числе в силу части 2.2 статьи 1 данного Закона.

Процедура банкротства застройщика согласно нормам параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве призвана обеспечить соразмерное пропорциональное удовлетворение требований всех участников строительства, имеющих к должнику (застройщику) как требования о передаче жилого помещения, так и денежные требования, квалифицируемые в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 201¹ названного Закона.

В этой связи включение при банкротстве застройщика требования участников строительства как в реестр требований кредиторов (в котором учитываются денежные требования), так и в реестр требований о передаче жилых помещений по смыслу параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве преследует один и тот же материально-правовой интерес участников строительства – получение соразмерного и пропорционального удовлетворения требований путем участия в деле о банкротстве застройщика, в том числе посредством возможности участия в таких способах удовлетворения требований участников строительства, как передача им объекта незавершенного строительства или жилых помещений (статьи 201¹⁰ и 201¹¹ Закона о банкротстве). При этом в соответствии с указанными статьями правовое положение участников строительства при реализации названных способов погашения их требований является равным независимо от того, в какой из двух указанных реестров эти требования включены (согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 201¹⁰ и подпункту 6 пункта 3 статьи 201¹¹ Закона о банкротстве погашение требований участников строительства такими способами, как передача им объекта незавершенного строительства или жилых помещений, может быть осуществлено только если помещений будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных как в денежный реестр, так и в реестр требований о передаче жилых помещений, либо если при наличии нескольких требований (в том числе денежных) в отношении одного

помещения отдельные участники откажутся от его получения в соответствии с пунктом 7 статьи 201¹⁰ Закона о банкротстве).

В то же время данный особый порядок погашения требований участников строительства неприменим вне правоотношения банкротства. При возникновении споров об исполнении незарегистрированных договоров вне процедур банкротства следует исходить из того, что если в отношении одной и той же квартиры имеется несколько договоров, предусматривающих ее передачу разным лицам, то требовать передачи квартиры можно только по договору, зарегистрированному согласно требованиям Закона 214-ФЗ. Лица, имеющие требования о передаче квартир по незарегистрированным договорам, вправе в этом случае требовать от застройщика возмещения убытков применительно к абзацу второму статьи 398 Гражданского кодекса.

В случае конкуренции требований по нескольким незарегистрированным договорам в отношении одного и того же жилого помещения в отсутствие правоотношения банкротства вопросы исполнения обязательства по передаче индивидуально-определенной вещи разрешаются в соответствии со статьей 398 Гражданского кодекса.

При рассмотрении в данном деле требования Абрамовой Н.В. и Абрамова В.С. в соответствии с правилами параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве судами также не учтено следующее.

В силу пункта 1 статьи 201⁶ Закона о банкротстве требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в общем порядке для предъявления требований в деле о банкротстве, установленном статьями 71 и 100 названного Закона. Признание таких требований обоснованными не ставится в зависимость от наличия либо отсутствия у застройщика помещений, подлежащих передаче.

Рассмотрение такого обособленного спора как включение требования кредитора в реестр подчиняется (с учетом специфики дела о банкротстве) общим правилам искового производства. Как следует из

разъяснения, содержащегося в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд не должен отказывать в иске ввиду неправильного указания норм права, а обязан сам определить, из какого правоотношения спор возник и какие нормы подлежат применению (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.06.2012 № 2665/12 и от 24.07.2012 № 5761/12).

Из этого следует, что даже если бы включение требования в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений были разными способами защиты права, то и в таком случае суд, установив при рассмотрении требования участника строительства о включении его в реестр требований о передаче жилых помещений, что у участника строительства нет требования о передаче жилого помещения, но есть денежное требование (по причине незаключения или недействительности договора, абзацы четвертый и пятый подпункта 4 пункта 1 статьи 201¹ Закона о банкротстве), должен был бы рассмотреть его как заявление о включении требования в денежный реестр требований кредиторов застройщика.

Однако по смыслу параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве включение требований кредиторов в реестр требований о передаче жилых помещений не является иным способом защиты прав таких кредиторов, отличным от включения в денежный реестр требований кредиторов. Напротив, по существу реестр требований о передаче жилых помещений является частью реестра требований кредиторов. Об этом, в частности, свидетельствуют как необходимость учета данных и других неденежных

требований в деле о банкротстве в денежном выражении, так и порядок такого учета (подпункты 1 и 2 пункта 1 статьи 201⁷, пункт 3 статьи 201¹² Закона о банкротстве, пункт 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»). В связи с этим право выбора формы учета требования кредитора в деле о банкротстве застройщика принадлежит участнику строительства. Суд, исходя из волеизъявления участника строительства, может включить в реестр требований кредиторов должника о передаче жилых помещений требования участников строительства, имеющих денежное требование к должнику согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 201¹ Закона о банкротстве, либо включить в денежный реестр требований кредиторов участников строительства, имеющих к застройщику требование о передаче жилого помещения.

Основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан – участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Применение указанных правил должно быть направлено на достижение данной цели, а не на воспрепятствование ей. Отказав в настоящем деле Абрамовой Н.В. и Абрамову В.С. во включении их требования в реестр требований о передаче жилых помещений со ссылкой на необходимость предъявления отдельного требования в денежный реестр, суды лишили названных граждан возможности рассчитывать на нормальное удовлетворение их требования, так как в случае последующего предъявления Абрамовой Н.В. и Абрамовым В.С. своего денежного требования оно не могло быть включено в реестр, поскольку было бы заявлено после его закрытия (пункт 1 статьи 142 Закона о банкротстве).

К спорным правоотношениям, возникшим в 2005 году, не применяется часть 3 статьи 1 Закона 214-ФЗ, введенная Федеральным [законом](#) от 18.07.2006 № 111-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 о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Однако предусмотренный названной нормой запрет на передачу гражданам прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, исходя из целей Закона 214-ФЗ и параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, не препятствует реализации прав таких граждан на включение в реестр требований о передаче жилых помещений. Данные требования также подлежат включению в указанный реестр на основании пункта 6 статьи 201¹ Закона о банкротстве.

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

Поскольку судами установлено исполнение спорного договора со стороны Абрамовой Н.В. и Абрамова В.С., их требование подлежит включению в реестр требований о передаче жилых помещений.

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 Удмуртской Республики от 23.04.2012 по делу № А71-13368/2008, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 04.10.2012 по тому делу же отменить.

Заявление гражданки Абрамовой Надежды Владимировны удовлетворить.

Включить в реестр требований кредиторов закрытого акционерного общества «Экспресс» о передаче жилых помещений требование Абрамовой Надежды Владимировны (действующей за себя и своих несовершеннолетних детей: Абрамовых Игоря Сергеевича и Анастасию Владимировну) и Абрамова Владислава Сергеевича о передаче им трехкомнатной квартиры № 9, общей площадью 104,67 кв. метра (в том числе жилой площадью 58,84 кв. метра), на четвертом этаже многоэтажного многоквартирного дома, расположенной по адресу: г. Ижевск, Индустриальный р-н, пр. Л. Толстого, д. 24, за которую полностью уплачена ее договорная стоимость в размере 1 674 720 рублей.

Председательствующий

А.А. Иванов