

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС21-9477 (4)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 января 2024 года

Резолютивная часть объявлена 15.01.2024.

Полный текст изготовлен 29.01.2024.

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

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,

судей Корнелюк Е.С. и Разумова И.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Сулейманова Алмаза Рафиковича на определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 14.12.2022 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.03.2023 по делу № А65-4184/2020.

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «Молодежный» (далее – должник) – Нигматуллина Р.Р., Сулейманов А.Р., а также представители:

Сулейманова А.Р. – Филин В.М.;

публично-правовой компании «Фонд развития территорий» – Обухов Д.В.;

фонда Республики Татарстан по защите прав граждан-участников долевого строительства – Замалиева Г.Х.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., объяснения представителей участвующих в обособленном споре лиц, судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника Сулейманов А.Р. обратился с заявлением об определении размера компенсации, подлежащей

выплате ему как залоговому кредитору, а также части выручки от реализации публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» помещений, подлежащей распределению между лицами, ранее являвшимися залоговыми кредиторами.

Определением суда первой инстанции от 14.12.2022, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 02.03.2023, в удовлетворении требования об определении размера компенсации, подлежащей выплате Сулейманову А.Р., отказано. В остальной части производство по заявлению приостановлено.

В поданной в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе на указанные судебные акты, Сулейманов А.Р., ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, просит их отменить в части, касающейся отказа в удовлетворении требования об определении размера компенсации в пользу Сулейманова А.Р. в связи с прекращением залога на жилые и нежилые помещения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27.11.2023 кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзывах на кассационную жалобу фонды просят оставить судебные акты без изменения как законные.

В судебном заседании Сулейманов А.Р. и его представитель поддержали кассационную жалобу по изложенным в ней доводам, представители фондов против удовлетворения кассационной жалобы возражали. Представитель должника оставил разрешение кассационной жалобы на усмотрение суда.

Проверив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзывах на нее, выслушав представителей участвующих в деле лиц, судебная коллегия считает, что принятые по делу судебные акты подлежат отмене в обжалуемой части по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между должником и обществом с ограниченной ответственностью «Альянс плюс» (далее – общество «Альянс плюс») заключены инвестиционные договоры от 16.04.2014, объектом инвестирования являлись 15 квартир.

Между должником и индивидуальным предпринимателем Сулеймановым А.Р. 26.06.2014 заключены предварительные договоры купли-продажи 11 нежилых помещений. Должник своих обязательств по указанным договорам не исполнил.

Вступившим в законную силу решением от 01.02.2019 по делу № А65-29431/2017 инвестиционные договоры и предварительные договоры купли-продажи признаны договорами участия в долевом строительстве, суд обязал должника произвести государственную регистрацию договоров. За Сулеймановым А.Р. признано право собственности на 11 нежилых помещений. За обществом «Альянс плюс» признано право собственности на 15 квартир.

Общество «Альянс плюс» уступило права требования по инвестиционным договорам в пользу Сулейманова А.Р. по договорам уступки от 03.02.2020.

В связи с отказом конкурсного управляющего должником во включении требования Сулейманова А.Р. о передаче жилых и нежилых помещений в реестр требований участников строительства последний обратился с соответствующим заявлением в арбитражный суд.

Конкурсный управляющий должником, в свою очередь, просил признать недействительными договоры уступки от 03.02.2020, заключенные обществом «Альянс плюс» и Сулеймановым А.Р., и применить последствия недействительности сделок.

До вынесения судебного акта по обособленному спору, касающемуся рассмотрения требования Сулейманова А.Р., определением от 02.11.2020 частично удовлетворено заявление фонда о намерении в порядке статьи 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) стать приобретателем прав застройщика, ему переданы в том числе права застройщика на объект (323-квартирный жилой дом с подземной автостоянкой), а также обязательства перед участниками строительства.

После передачи объекта фонду определением от 14.12.2021 требование Сулейманова А.Р. в размере 65 885 460 руб. включено в четвертую очередь реестра. Производство по заявлению о признании договоров уступки недействительными и применении последствий недействительности сделок прекращено.

При этом судом в рамках указанного обособленного спора установлено, что договоры уступки заключены перед возбуждением дела о банкротстве, а зарегистрированы после принятия заявления о банкротстве должника. Сулейманов А.Р. не может быть признан участником строительства, поскольку требования о передаче жилых помещений выкуплены им у общества «Альянс плюс», которое также не является участником строительства по смыслу статьи 201.1 Закона о банкротстве.

Отказывая в установлении за Сулеймановым А.Р. статуса залогового кредитора, суд указал на передачу объекта залога в пользу фонда и невозможность сохранения залога в отношении имущества, которое было из владения должника.

Впоследствии Сулейманов А.Р. обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Разрешая спор, суд первой инстанции, с выводами которого согласился апелляционный суд, исходил из того, что включенное в состав четвертой очереди реестра требование Сулейманова А.Р., чей залог прекратился в связи с передачей объекта строительства фонду, подлежит удовлетворению после полного погашения требований граждан – участников строительства, также являющихся залоговыми кредиторами в отношении объекта строительства. Суды сочли, что удовлетворение требований кредиторов четвертой очереди в

условии недостаточности стоимости имущества для погашения требований кредиторов третьей очереди приведет к преимущественному удовлетворению таких требований, что недопустимо в силу действующего законодательства. Суды также указали на наличие у Сулейманова А.Р. права претендовать на распределение части выручки от реализации фондом помещений.

Между тем судами не учтено следующее.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 № 34-П (далее – постановление № 34-П) установлен временный порядок защиты прав лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами застройщика, перед которыми у регионального фонда не возникли обязательства по передаче помещений, предусмотрев механизм предоставления им со стороны фонда первоначальной и последующей компенсаций в виде выплат, осуществляемых в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве и абзацем пятым пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П.

Первоначальная компенсация выплачивается в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве и абзацем пятым пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П. Ее размер не зависит от продажи фондом помещений в полученном им от застройщика объекте незавершенного строительства и является определяемым до получения фондом прибыли от реализации имущества. Первоначальная компенсация выплачивается залогодержателю вследствие самого факта передачи региональному фонду предмета залога.

По смыслу абзаца пятого пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П при определении суммы данной компенсации используется реконструкция распределения выручки на случай, если бы была осуществлена продажа заложенных земельного участка (права застройщика на него) и расположенного на данном участке объекта незавершенного строительства на торгах в процедуре банкротства (с особенностями, предусмотренными упомянутым постановлением).

Согласно пункту 3 статьи 201.9 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом земельного участка (права застройщика на него) и расположенного на данном участке объекта незавершенного строительства, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 201.14 указанного Закона. Положения, закрепленные в статье 201.14 Закона о банкротстве, являются специальными как по отношению к правилам о распределении выручки от реализации предмета залога при банкротстве обычных организаций, содержащимся в статье 138 указанного Закона, так и по отношению к правилам об очередности удовлетворения требований кредиторов несостоятельного застройщика, установленным пунктом 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве. В подпункте 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве закреплён принцип пропорционального распределения гарантированной квоты между всеми залогодержателями, так же как и в части 2 статьи 15 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). Вывод судов об обратном ошибочен.

Последующая компенсация выплачивается из чистой прибыли фонда, полученной им по итогам выполнения проекта по достройке проблемного объекта, на условиях, предусмотренных абзацем четвертым пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П. Часть чистой прибыли фонда распределяется между бывшими залоговыми кредиторами пропорционально размеру непогашенных перед ними обязательств.

В рассматриваемом случае, санкционируя передачу фонду имущества, прав и обязательств должника – застройщика, суды не определили первоначальную компенсацию лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами, перед которыми у фонда не возникли обязательства по предоставлению помещений, в том числе и Сулейманову А.Р.

Вместе с тем при рассмотрении вопроса об определении компенсации Сулейманову А.Р. судам необходимо учесть следующее.

Согласно части 1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ и подпункту 1 пункта 1 статьи 339.1 Гражданского кодекса Российской Федерации залоговое обременение возникает с момента государственной регистрации договора долевого участия. Регистрация названного вида договоров является необходимым условием для возникновения у участников строительства залога в отношении земельного участка, объекта незавершенного строительства или объекта долевого строительства (части 1, 2, 3 статьи 13 Закона № 214-ФЗ). При отображении в публичном реестре записи о регистрации договора долевого участия в строительстве третьи лица становятся осведомленными о наличии у участника долевого строительства (покупателя будущей недвижимой вещи) правоприязаний к застройщику в отношении объекта строительства.

Однако сведения о регистрации в установленном порядке спорных договоров в материалах дела отсутствуют.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможно восстановление прав и законных интересов Сулейманова А.Р. и фондов, в связи с чем обжалуемые судебные акты на основании пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением спора в обжалуемой части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении судам следует учесть изложенное, а также выяснить, возник ли залог на спорное имущество и вправе ли Сулейманов А.Р. претендовать на соответствующую компенсацию в связи с его прекращением.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 14.12.2022 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.03.2023 по делу № А65-4184/2020 в части отказа в удовлетворении требования Сулейманова А.Р. об установлении компенсации отменить.

Обособленный спор в отмененной части направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Д.В. Капкаев

Судья

Е.С. Корнелюк

Судья

И.В. Разумов