

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС20-23285 (6)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 апреля 2024 г.

Резолютивная часть определения объявлена 28 марта 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 23 апреля 2024 г.

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

председательствующего судьи Кирейковой Г.Г.,
судей Зарубиной Е.Н., Самуйлова С.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Опрятин Сергея Владимировича на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22.02.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.05.2023 по делу № А41-60300/2019 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Премьер-Инвест».

В судебном заседании приняли участие:

Опрятин Сергей Владимирович;

конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «Премьер-Инвест» - Гусева Е.М. (постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2023) и её представитель Никифорова С.Д. (доверенность от 09.01.2024 б/н);

от Генеральной прокуратуры Российской Федерации и Прокуратуры Московской области – Слободин С.А. (доверенности от 03.07.2023 № 8-32-2023,

от 27.03.2024 № 8/25-163-2024).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кирейковой Г.Г., выслушав объяснения участвующих в деле лиц, заключение прокурора, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Премьер-Инвест» (далее – должник) Опрятин С.В. обратился в арбитражный суд с заявлением о признании права собственности на квартиру, расположенную в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Подольск, мкр. Климовск, ул. Серпуховская, д. 7, кв. 620.

Определением Арбитражного суда Московской области от 22.06.2022 заявление удовлетворено.

Определением от 22.09.2022 Десятый арбитражный апелляционный суд перешел к рассмотрению заявления по правилам рассмотрения дела в суде первой инстанции.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечён Мгойн Р.Н.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 22.02.2023, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 11.05.2023, определение от 22.06.2022 отменено, заявление оставлено без удовлетворения.

Не согласившись с постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций, Опрятин С.В. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой, ссылаясь на нарушение в применении судами норм материального и процессуального права, просил их отменить.

В кассационной жалобе заявитель указывает, что обществом с ограниченной ответственностью «ПКП «Лидер» (застройщиком) и впоследствии обществом «Премьер-Инвест», к которому перешли обязательства первого, квартира участнику долевого строительства (далее – дольщику) не передана, чем нарушены его права. При этом конкурсный управляющий должником и третье лицо были осведомлены о подаче Опрятиным С.В. заявления о включении в реестр требований участников строительства, которое судом не рассмотрено в рамках дела № А41-5313/2009 о

банкротстве застройщика до утверждения мирового соглашения. Опрятин С.В. указывает, что иного жилья не имеет, в связи с чем непередача спорной квартиры вынуждает его снимать жилье.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14.02.2024 кассационная жалоба Опрятин С.В. вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании Опрятин С.В. поддержал доводы жалобы, представил письменные пояснения.

Конкурсный управляющий и его представитель поддержали доводы жалобы и отзыва, в котором конкурсный управляющий полагал необходимым отменить судебные акты и направить обособленный спор на новое рассмотрение.

Мгоян Р.Н. в судебное заседание не явился. В отзыве выражает несогласие с доводами кассационной жалобы, просит оставить судебные акты без изменения, а также рассмотреть жалобу в его отсутствие.

Прокурор поддержал жалобу заявителя, полагая, что следует считать Опрятин С.В. включенным в реестр требований кредиторов должника на предоставление квартиры, поскольку последний обращался с таким заявлением. С учетом того, что в данном случае притязания на одну квартиру заявили два лица, суд первой инстанции должен был объединить их заявления для совместного рассмотрения, но этого не сделал. По мнению прокурора, судебные акты трех инстанций подлежат отмене, а спор – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции, в том числе для изложения Опрятиным С.В. своих требований и проверки их обоснованности.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 29114 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия считает, что судебные акты первой, апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между Опрятиным С.В. и обществом с ограниченной ответственностью «ПКП «Лидер» (застройщиком) 25.02.2009 заключен договор участия в долевом строительстве, предметом которого являлась однокомнатная квартира 583 (фактический номер изменен на 620) стоимостью 1 617 750 руб. Договор зарегистрирован в установленном законодательством порядке; обязательства по нему дольщиком исполнены.

Решением Арбитражного суда Московской области от 31.07.2012 по делу № А41-5313/2009 общество «ПКП «Лидер» признано банкротом,

открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Московской области от 27.09.2013 по тому же делу между обществом «Премьер-Инвест» и обществом «ПКП «Лидер» утверждено мировое соглашение, которым установлены порядок и сроки прекращения всех обязательств застройщика по требованиям кредиторов, включённых в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений должника на дату проведения собрания кредиторов от 24.08.2013, принявшего решение о заключении мирового соглашения.

В соответствии с пунктом 1.4 мирового соглашения его условия распространяются на всех кредиторов, требования которых включены в реестр требований кредиторов общества «ПКП «Лидер» и реестр требований о передаче жилых помещений на дату проведения собрания кредиторов, принявшего решение о заключении мирового соглашения, в том числе на кредиторов, не принимавших участие в голосовании по вопросу заключения мирового соглашения, голосовавших против его заключения, воздержавшихся при голосовании, а также не допущенных к голосованию по вопросу о заключении мирового соглашения из-за отсутствия полномочий.

Согласно пункту 4.6.1 мирового соглашения третье лицо – общество «Премьер-Инвест» принимает на себя обязательства должника-застройщика перед кредиторами – участниками строительства, включенными в реестр требований о передаче жилых помещений (согласно приложению №1).

Общество «Премьер-Инвест» предоставило поручительство по обязательствам общества «ПКП «Лидер» перед кредиторами третьей, четвертой очередей; по требованиям, заявленным после закрытия реестра требований кредиторов; по текущим платежам; а также перед кредиторами, не заявившими своих требований, но известными обществу «ПКП «Лидер» на дату проведения собрания кредиторов.

В 2018 году дом введен в эксплуатацию.

Решением Арбитражного суда Московской области от 09.11.2020 по делу № А41-60300/2019 общество «Премьер-Инвест» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство. При рассмотрении дела о банкротстве указанного общества применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Поскольку до настоящего времени квартира дольщику не передана, Опрятин С.В. обратился с заявлением о признании на неё права собственности в суд в рамках дела о банкротстве общества «Премьер-Инвест».

Удовлетворяя заявленное требование, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что обязательства общества «ПКП «Лидер» по передаче жилого

помещения Опрятину С.В. перешли к обществу «Премьер-Инвест», поскольку п. 4.6.2 мирового соглашения предусматривает поручительство общества «Премьер-Инвест» перед кредиторами, не заявившими свои требования («зареестровыми»).

Судом также учтено, что заявитель 28.04.2010 в Арбитражный суд Московской области направил заявление о включении в реестр требований кредиторов должника в рамках дела № А41-5313/2009 о банкротстве застройщика, которое не рассмотрено судом.

Поскольку в момент обращения в суд строительство дома окончено, он введен в эксплуатацию (2018 год), спорная квартира на дату судебного разбирательства являлась свободной от прав и притязаний третьих лиц, суд первой инстанции признал право собственности на квартиру за Опрятиным С.В.

Отменяя определение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении заявления, апелляционный суд руководствовался тем, что обязательство общества «ПКП «Лидер» по передаче жилого помещения Опрятину С.В. к обществу «Премьер-Инвест» не перешло, условия мирового соглашения не распространяются на Опрятину С.В., поскольку его требования на дату проведения собрания кредиторов в реестр требований кредиторов не включены.

Также судом установлено, что определением Арбитражного суда Московской области от 21.02.2022 по делу № А41-60300/2019 право собственности на ту же квартиру признано за Мгояном Р.Н. (дольщиком общества «Премьер-Инвест»).

Суд округа поддержал выводы апелляционного суда.

Между тем судами не учтено следующее.

Положения 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) основаны на принципах гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства; конечным итогом правоотношений участников долевого строительства и застройщика является передача объекта долевого строительства участнику.

Полностью исполнив обязательства по оплате за помещение, кредитор вправе рассчитывать на исполнение обязательств по указанному договору и со стороны должника, а при неисполнении данных обязательств – вправе требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования о признании права. В силу разъяснений, изложенных в пункте 59 постановления Пленума

Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22), если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Участие в долевом строительстве служит реализации права граждан прежде всего на обеспечение личной потребности в жилье. Неисполнение застройщиком обязательств по договору долевого строительства, особенно в силу наличия признаков несостоятельности (банкротства), привело к необходимости принятия государством мер для защиты интересов граждан и установления в регулировании банкротного законодательства приоритета удовлетворения интересов граждан.

Процедура банкротства застройщика по правилам 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 201.1 названного Закона.

Согласно положениям пункта 1 статьи 201.4 Закона о банкротстве требования о передаче жилых помещений участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о его банкротстве. При этом требования участников строительства, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, включаются в реестр требований участников строительства конкурсным управляющим самостоятельно.

В настоящем случае конкурсный управляющий обществом «ПКП «Лидер», осведомленный о заявленном Опрятным С.В. праве на включение его требования в реестр, таких действий не предпринял. Нерассмотрение судом требования дольщика в рамках дела о банкротстве общества «ПКП «Лидер» не умаляет осведомленности управляющего о намерении заявителя включить свое требование в реестр, а также обо всех имеющихся дольщиках и неисполненных застройщиком обязательствах, и учесть их при заключении мирового соглашения с обществом «Премьер-Инвест».

Общество «Премьер-Инвест», участвовавшее в деле о банкротстве общества «ПКП «Лидер», имело возможность проверить обоснованность правопритязаний всех участников строительства, вне зависимости от того, учтены ли и как учтены их требования в реестре, особенно на основании зарегистрированного договора долевого участия в строительстве.

В связи с этим условия заключенного между прежним и новым застройщиками мирового соглашения в полной мере распространяются на Опрятину С.В.

Между тем в данном деле суды апелляционной и кассационной инстанций негативные последствия бездействия управляющего и нового застройщика возложили на дольщика, исполнившего свои обязательства и заявившего о включении требования в реестр первоначального застройщика, в связи с чем сделали ошибочный вывод о том, что обязательство общества «ПКП «Лидер» по передаче жилого помещения Опрятину С.В. к обществу «Премьер-Инвест» не перешло. Это, в свою очередь, привело к нарушению жилищных и имущественных прав гражданина.

Более того, такое бездействие способствовало заключению новым застройщиком в 2016 году с Мгояном Р.Н. договора участия в долевом строительстве той же квартиры, на основании которого арбитражный суд признал право собственности этого лица на спорную квартиру. В настоящее время квартира им отчуждена иному лицу.

Судебное решение о признании права собственности на квартиру 620 за Мгояном Р.Н. в силу статьи 16 АПК РФ является препятствием для удовлетворения иска Опрятину С.В. о признании права собственности на ту же квартиру, однако не должно умалять объем иных правовых гарантий, предоставленных законодательством ему как участнику строительства.

В связи с этим с учетом правовой позиции, изложенной в пункте 3 Постановления № 10/22, нарушенное право Опрятину С.В. подлежало защите и восстановлению за счет имеющихся в распоряжении нового застройщика свободных квартир (по аналогии с подпунктом 6 пункта 4 статьи 201.11 Закона о банкротстве), а при отсутствии их – посредством возмещения рыночной стоимости спорной квартиры (абзац третий подпункта 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве), в очередности, предусмотренной при передаче квартир в натуре.

Суд апелляционной инстанции, отказывая Опрятину С.В. в удовлетворении заявления, надлежащий правовой механизм защиты его нарушенного права не применил; обстоятельств, необходимых для этого, не установил. Суд округа указанные нарушения не устранил. В связи с изложенным постановления названных судебных инстанций подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ.

По причинам, указанным судом апелляционной инстанции, определение от 22.06.2022 не может быть оставлено в силе, обособленный спор подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 176, 291¹¹ - 291¹⁵ Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение Арбитражного суда Московской области от 22.06.2022, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22.02.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.05.2023 по делу № А41-60300/2019 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий

Г.Г. Кирейкова

Судьи

Е.Н. Зарубина

С.В. Самуйлов