

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 307-ЭС15-5012

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 сентября 2015 года

Резолютивная часть объявлена 10.09.2015.

Полный текст изготовлен 17.09.2015.

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

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,
судей Разумова И.В. и Самуйлова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Богдановой В.С. (г.Калининград) от 26.03.2015 на постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2014 (судьи Бурденков Д.В., Глазков Е.Г., Масенкова И.В.) и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.03.2015 (судьи Яковец А.В., Кириллова И.И., Трохова М.В.) по делу № А21-7779/2013 Арбитражного суда Калининградской области.

В судебном заседании принял участие конкурсный управляющий открытым акционерным обществом «СтройВестКомпаня» (далее – должник) Довгань С.П.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В. и объяснения конкурсного управляющего должником, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве должника к последнему определением Арбитражного суда Калининградской области от 19.02.2014 применены правила банкротства застройщика, предусмотренные параграфом 7 главы IX

Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Решением от 23.04.2014 в отношении должника открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Довгань С.П.

Богданова Валентина Стефановна (далее – заявитель, Богданова В.С.) обратилась с заявлением, в котором просила признать за ней право собственности на жилое помещение – трехкомнатную квартиру с предварительным номером 4 в доме 5, находящемся по адресу: Калининград, 2-й Октябрьский проезд.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 05.05.2014 заявление удовлетворено.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2014, оставленным без изменения постановлением суда округа от 05.03.2015, указанное определение отменено, принят новый судебный акт, которым в удовлетворении заявления Богдановой В.С. отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации на судебные акты судов апелляционной инстанции и округа заявитель, ссылаясь на существенные нарушения норм права, просит их отменить и оставить в силе определение суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 07.08.2015 кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Заявитель, извещенный о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы надлежащим образом, в судебное заседание явился, что в силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует ее рассмотрению.

Конкурсный управляющий должником в судебном заседании возражал против удовлетворения кассационной жалобы по доводам, изложенным в отзыве.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзыве на нее и в пояснениях присутствующего в судебном заседании конкурсного управляющего должником, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по настоящему обособленному спору судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между должником (застройщик) и Богдановой В.С. (участник долевого строительства) 24.03.2009 заключен договор № 15 на долевое участие в строительстве жилого дома (далее – договор), согласно которому участник долевого строительства обязался внести денежные средства в количестве и сроки, установленные договором, а застройщик – организовать строительные работы по возведению многоквартирного жилого дома по адресу: Калининград, 2-й Октябрьский проезд, выполнять функции заказчика и технического надзора, а после окончания строительства – передать в собственность участнику долевого

строительства трехкомнатную квартиру площадью 97,33 кв. м на втором этаже указанного дома.

Вклад участника долевого строительства составляет 3 817 352 рублей.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства – 4-й квартал 2009 года.

Жилой дом введен в эксплуатацию 28.06.2013 с присвоением адреса: г. Калининград, 2-й Октябрьский проезд, дом № 5.

Вступившим в законную силу решением Центрального районного суда города Калининграда от 26.06.2013 по делу № 2-1241/2013, оставленным без изменения апелляционным определением Калининградского областного суда от 30.10.2013, с должника в пользу Богдановой В.С. взыскана неустойка за просрочку исполнения обязательств по передаче квартиры.

Указанным решением установлено, что Богданова В.С. полностью исполнила обязательство по внесению денежных средств в размере, установленном договором.

Неисполнение должником обязательства по передаче квартиры послужило причиной для обращения Богдановой В.С. в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции руководствовался статьями 218, 223 и 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 8 статьи 201.11 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и исходил из того, что последняя исполнила свои обязательства по договору, жилой дом введен в эксплуатацию, однако застройщик от передачи квартиры уклонился.

Отменяя определение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении заявления, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, исходил из отсутствия доказательств, подтверждающих, что до принятия арбитражным судом к производству заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) последним был подписан акт о передаче Богдановой В.С. спорной квартиры. В этой связи указал на наличие у заявителя возможности приобрести право собственности на жилое помещение (квартиру) в порядке, предусмотренном пунктами 1-7 статьи 201.11 Закона о банкротстве.

Судебная коллегия полагает, что делая указанный вывод, суды апелляционной инстанции и округа не учли закрепленный статьей 19 Конституции Российской Федерации принцип равенства, который, помимо прочего, означает 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), о чем неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации.

В судебном заседании Верховного Суда Российской Федерации, конкурсный управляющий должником пояснил, что требования других граждан - участников долевого строительства названного жилого дома о признании

права собственности на жилые помещения (квартиры) удовлетворены в соответствии с пунктом 8 статьи 201.11 Закона о банкротстве.

При наличии таких обстоятельств отказ в удовлетворении аналогичного требования Богдановой В.С. нарушает конституционный принцип равенства, учитывая, что заявитель полностью исполнила предусмотренные договором обязательства и на спорную квартиру отсутствуют притязания других лиц.

Между тем вопрос, касающийся приобретения иными участниками долевого строительства своих прав на жилые помещения (квартиры) сданного в эксплуатацию жилого дома по указанному адресу судами не исследовался.

Также суды не оценили действия (бездействия) застройщика, связанные с передачей спорного объекта долевого строительства применительно к положениям статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Сославшись на уклонение застройщика от подписания с Богдановой В.С. акта приема-передачи спорной квартиры, суд первой инстанции при этом не привел мотивов, по которым он пришел к такому выводу и не указал на соответствующие доказательства, подтверждающие данный факт.

Поскольку обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения настоящего обособленного спора, установлены судами недостаточно полно, принятые по нему судебные акты на основании пункта 2 части 1 статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением спора на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда Калининградской области от 05.05.2014, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2014 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.03.2015 по делу № А21-7779/2013 отменить. Обособленный спор по указанному делу направить в Арбитражный суд Калининградской области на новое рассмотрение.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Д.В. Капкаев

Судьи

И.В. Разумов

С.В. Самуйлов