ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 309-ЭС22-24570 (6, 7)

г. Москва

2 ноября 2023 г. Дело № А60-31963/2020

резолютивная часть определения объявлена 26.10.2023
полный текст определения изготовлен 02.11.2023

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,

судей Букиной И.А. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области» и публично - правовой компании «Фонд развития территорий» на определение Арбитражного суда Свердловской области от 12.12.2022 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2023 по делу № А60-31963/2020.

В судебном заседании приняли участие представители:

публично - правовой компании «Фонд развития территорий» – Назарова Е.П. (по доверенности от 19.01.2023), Туев С.П. (по доверенности от 02.02.2023);

некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области» – Бодеев А.А. (по доверенности от 01.06.2021);

общества с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд» – Огнева Н.А. (по доверенности от 01.10.2023);

акционерного общества «Альфа - Банк» – Кузулгуртова А.Ш. (по доверенности от 15.03.2021.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей публично - правовой компании «Фонд развития территорий», некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области», поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения

представителей общества с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд» и акционерного общества «Альфа - Банк», просивших в удовлетворении жалобы отказать, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К» (далее – общество «ОФОРТ-К») его кредитор – общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд» (далее – общество «ТранспортТрейд») – обратился в суд с заявлением, в котором просил разрешить разногласия по вопросу о причитающейся ему первоначальной компенсации, предусмотренной абзацем пятым пункта 4 резолютивной части постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 № 34-П (далее – постановление № 34-П), и обязать некоммерческую организацию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области» (далее – региональный фонд) выплатить обществу «Транспорттрейд» в качестве таковой 105 539 778 рублей 18 копеек.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 12.12.2022 разногласия разрешены в пользу общества «ТранспортТрейд», на региональный фонд возложена обязанность по выплате кредитору компенсации в истребуемой сумме.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2023 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Уральского округа определением от 04.05.2023, оставленным без изменения постановлением того же суда от 01.06.2023, прекратил производство по кассационным жалобам публично - правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – федеральный фонд), регионального фонда и Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, поданным на указанные судебные акты, сочтя, что эти акты не подлежат обжалованию в суд округа.

В кассационных жалобах, направленных в Верховный Суд Российской Федерации, региональный и федеральный фонды просят названные определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменить.

В отзывах на кассационные жалобы общество «ТранспортТрейд» и акционерное общество «Альфа - Банк» (далее – банк) просят обжалуемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28.09.2023 кассационные жалобы переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Данные жалобы рассмотрены судебной коллегией по существу, поскольку при ином подходе было бы нарушено право фондов на судебную защиту (с учетом прекращения судом округа производства по кассационным жалобам регионального и федерального фондов по указанным окружным судом основаниям).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационных жалобах, отзывах на них, объяснениях представителей лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, обществами «ТранспортТрейд» и «ОФОРТ-К» (застройщиком) заключены договоры долевого участия в строительстве от 11.08.2016 с дополнительными соглашениями в соответствии с положениями 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 об участии в долевом строительстве). Указанные договоры зарегистрированы. Согласно договорам объектами долевого строительства, подлежащими передаче обществу «ТранспортТрейд», являются жилые и нежилые помещения.

Основанное на упомянутых договорах требование общества «ТранспортТрейд» в сумме 211 079 556 рублей 36 копеек включено в реестр требований кредиторов несостоятельного общества «ОФОРТ-К» с удовлетворением в четвертую очередь как обеспеченное залогом.

Вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Свердловской области от 28.09.2021 по настоящему делу (с учетом дополнительного определения суда от 14.10.2021) удовлетворено заявление регионального фонда о намерении стать приобретателем имущества общества «ОФОРТ-К» и исполнить обязательства последнего перед участниками строительства. Региональному фонду переданы право аренды застройщика на земельный участок, расположенный на участке объект незавершенного строительства, права на проектную документацию, права по подключению (технологическому присоединению) к сетям инженерно-технического обеспечения.

Впоследствии зарегистрирован переход к региональному фонду прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, прекращены залоговые обременения, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, договоров залога имущественных прав (ипотеки).

Суды установили, что рыночная цена прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями равна 329 815 489 рублям.

Совокупная сумма требований граждан – участников долевого строительства составила 354 814 293 рубля 38 копеек (третья очередь реестра).

Помимо этого в реестр требований кредиторов общества «ОФОРТ-К» включены требования кредиторов, которые ранее признавались залогодержателями в силу закона по обязательствам застройщика передать им объекты долевого строительства, но не являлись участниками строительства применительно к отношениям несостоятельности застройщика (по смыслу подпункта 2 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве,

Закон)). Их общая сумма – 223 345 686 рублей 36 копеек (четвертая очередь реестра), в том числе:

211 079 556 рублей 36 копеек – требование общества «ТранспортТрейд»;

12 266 130 рублей – требование Семкова Михаила Александровича.

Таким образом, сумма всех требований залоговых кредиторов составляет 578 159 979 рублей 74 копейки (354 814 293,38 + 223 345 686,36).

Доля общества «ТранспортТрейд» в общей сумме обеспеченных залогом требований – 36,5 процента (211 079 556,36 от 578 159 979,74).

Суды сочли, что если бы полученные региональным фондом объекты были бы проданы по этой рыночной цене на торгах в процедуре банкротства и вырученные от продажи средства распределились бы в соответствии с законодательством о несостоятельности между всеми залогодержателями, общество «ТранспортТрейд» получило бы удовлетворение в сумме 120 382 653 рублей 48 копеек (36,5 процента от рыночной цены реализации – от 329 815 489 рублей).

При этом суды указали, что размер первоначальной компенсации ограничен 50 процентами от денежного требования залогодержателя к застройщику, что в данном случае составляет 105 539 778 рублей 18 копеек (50 процентов от 211 079 556,36), и на этом основании взыскали с регионального фонда предельную 50-процентную сумму.

Между тем судами не учтено следующее.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении № 34-П установил 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, в том числе, первоначальной компенсации 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 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).

При реконструкции цена реализации принимается равной оценочной стоимости находящихся в залоге объектов. Из этой стоимости вычитается сумма расходов на обеспечение сохранности предмета залога (пункт 4 статьи 201.14 Закона о банкротстве). Тем самым рассчитывается чистая выручка, которая подлежала бы распределению между кредиторами при обычной продаже.

Затем вычисляется 60-процентная часть чистой выручки, в распределении которой на основе принципа пропорциональности гарантированно участвуют

все кредиторы – залогодержатели (далее – гарантированная квота) (имея ввиду наличие во временном порядке прямой ссылки на пункт 6 статьи 210 Закон о банкротстве, который, в свою очередь, отсылает к подпункту 1 пункта 1 статьи 201.14 названного Закона).

После этого определяется совокупный размер требований всех залоговых кредиторов (включая граждан – участников строительства, обязательства перед которыми передаются региональному фонду) и доля требования конкретного кредитора, претендующего на получение компенсации, в этом совокупном размере.

И наконец, исходя из размера указанной доли, в целях соблюдения принципа пропорционального распределения гарантированной квоты между всеми залогодержателями, определяется та ее часть, которая пришлась бы на кредитора при отчуждении предмета залога на торгах.

Таким образом, предварительный размер первоначальной компенсации в рублях определяется по следующей формуле:

$$К = (С – Р) \times 0{,}6 \times \frac{Д}{100},$$

где К – сумма компенсации,

С – оценочная стоимость предмета залога,

Р – сумма расходов на обеспечение сохранности предмета залога,

Д – доля требования кредитора, претендующего на компенсацию, в совокупном размере всех требований залогодержателей передаваемого региональному фонду предмета залога (включая граждан – участников строительства, обязательства перед которыми передаются региональному фонду), выраженная в процентах.

Если полученная величина менее 50 процентов от суммы требования кредитора к застройщику, кредитор получает первоначальную компенсацию, рассчитанную по приведенной формуле, если больше – 50 процентов от его требования.

При этом по смыслу абзаца пятого пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П суд, реализуя дискреционные полномочия, в целях установления разумного размера компенсации вправе отойти от приведенной методики расчета как в сторону уменьшения присуждаемой суммы, так и в сторону ее увеличения (при сохранении равного подхода ко всем получателям компенсации). Вместе с тем такое отступление не может быть произвольным, оно должно быть обусловлено спецификой отношений по поводу конкретного передаваемого объекта, наличием исключительных обстоятельств, существенно отличающих этот объект от других подобных. Соответствующие мотивы указываются в судебном акте.

В рассматриваемом случае суды ошибочно определяли первоначальную компенсацию исходя из оценочной стоимости предмета залога, а не из гарантированной квоты, не установив каких-либо особых обстоятельств, относящихся к рассматриваемому проблемному объекту, переданному региональному фонду, и позволяющих увеличить сумму компенсации.

Доводы банка и общества «ТранспортТрейд» о необходимости проведения полной реконструкции процедуры распределения выручки при исчислении первоначальной компенсации (с учетом подпунктов 2 – 4 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве) судебной коллегией отклоняются.

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве 25 процентов выручки от реализации предмета залога на торгах направляется на погашение денежных требований граждан, вложивших денежные средства в строительство жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, площадь которого не превышает 7 квадратных метров, вне зависимости от того, являются ли эти граждане залогодержателями в отношении реализуемых объектов, а также на погашение требований федерального фонда, указанных в норме. Юридические лица – залогодержатели при обычной продаже предмета залога на торгах в принципе не вправе были рассчитывать по погашение их требований за счет этой части выручки. Сама по себе передача предмета залога региональному фонду не является основанием для улучшения за счет фонда имущественного положения названных юридических лиц.

Оставшиеся 15 процентов выручки от продажи на торгах, по общему правилу, направляются в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве на удовлетворение требований кредиторов первой и второй очереди и оплату отдельных видов текущих обязательств, а не в пользу залоговых кредиторов. При наличии обстоятельств, предусмотренных пунктом 2 статьи 201.14 Закона о банкротстве, они, действительно, могут перераспределится в пользу залогодержателей полностью либо в части. Однако временный порядок, ограничив размер первоначальной компенсации только гарантированной квотой, в целях обеспечения баланса лиц, вовлеченных в процедуру несостоятельности застройщика, взамен предоставил залогодержателям дополнительные гарантии, а именно, право на получение последующей компенсации из чистой прибыли регионального фонда, образовавшейся по итогам выполнения проекта по достройке проблемного объекта (абзац четвертый пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П). Указанные лица участвуют в распределении выручки от реализации региональным фондом свободных помещений в полученном им объекте строительства, уменьшенной на расходы фонда, понесенные в связи с участием в отношениях по поводу достройки данного объекта, включая расходы на оплату услуг и работ, направленных на ввод объекта в эксплуатацию, а также относящиеся к объекту операционные расходы самого фонда (зарплата персонала, аренда помещений, транспортные расходы и т.д.) и расходы на уплату налогов.

Не может судебная коллегия согласиться и с доводами регионального и федерального фондов относительно того, что при распределении гарантированной квоты сначала погашаются требования граждан – участников строительства, затем – иных залогодержателей. 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 закреплен принцип пропорционального распределения гарантированной квоты между всеми залогодержателями, также как и 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».

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов регионального фонда, в связи с чем определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обособленный спор – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора суду следует установить сумму расходов на обеспечение сохранности предмета залога, после чего рассчитать первоначальную компенсацию исходя из гарантированной квоты.

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 Свердловской области от 12.12.2022 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2023 по делу № А60-31963/2020 отменить.

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

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья И.В. Разумов

судья И.А. Букина

судья С.В. Самуйлов