

# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16768/13

Москва

11 марта 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Слесарева В.Л.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Мифтахутдинова Р.Т., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Метком» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.08.2013 по делу № А46-8936/2010 Арбитражного суда Омской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Метком» – Окишев К.В., Попов М.А.;

от конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Сибстрой» – Ильченко Т.Ю., Саманкова Е.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Мифтахутдинова Р.Т., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

В рамках дела о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Сибстрой» (далее – общество «Сибстрой», должник) общество с ограниченной ответственностью «Метком» (далее – общество «Метком») обратилось на основании подпункта 1 пункта 1 статьи 201.8 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) в Арбитражный суд Омской области с заявлением о признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства (поставленный на государственный технический учет 14-этажный многоквартирный жилой дом) в виде расположенного на первом этаже этого дома нежилого помещения № 1П в осях (5-3с) (А – Б), ориентировочно общей площадью 147,40 кв. метра (по кадастровому паспорту, составленному на 09.07.2012, площадью 147,20 кв. метра) (далее – спорное нежилое помещение, нежилое помещение).

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено общество с ограниченной ответственностью «Строительный холдинг «Полет и К»» (далее – общество «Полет и К»).

Определением Арбитражного суда Омской области от 07.02.2013 заявление удовлетворено.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 17.04.2013 определение от 07.02.2013 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 14.08.2013 определение от 07.02.2013 и постановление от 17.04.2013 отменил, в удовлетворении заявления отказал.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции

в порядке надзора общество «Метком» просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставить без изменения.

В отзыве на заявление конкурсный управляющий обществом «Сибстрой» (далее – конкурсный управляющий) просит оставить постановление суда кассационной инстанции без изменения как соответствующее действующему законодательству.

Общество «Полет и К» в отзыве на заявление поддерживает доводы заявителя.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судом первой инстанции и усматривается из материалов дела, на основании распоряжения мэра города Омска от 16.06.2004 № 1765-р обществу «Сибстрой» были предоставлены сроком на 7 лет земельные участки, относящиеся к категории земель поселений, для жилищных нужд под строительство жилых микрорайонов по улице 3-я Енисейская в Кировском административном округе города Омска.

Между Главным управлением по земельным ресурсам Омской области (арендодателем) и обществом «Сибстрой» (арендатором) 16.02.2007 заключен договор аренды № ДГУ-К-32-77 находящегося в государственной собственности земельного участка, расположенного в городе Омске, с целевым назначением для жилищных нужд под строительство жилого дома.

Между обществом «Сибстрой» и обществом «Полет и К» 30.06.2006 заключен договор № 513/06, поименованный сторонами как договор

простого товарищества (далее – договор от 30.06.2006), в соответствии с которым стороны обязались соединить вклады и совместно действовать без образования юридического лица с целью строительства жилого дома, расположенного на улице 3-я Енисейская в Кировском административном округе города Омска (почтовый адрес дома: г. Омск, ул. Конева, д. 6).

По условиям указанного договора вкладом общества «Сибстрой» в совместную деятельность являлось право аренды земельного участка под строящимся жилым домом, а вкладом общества «Полет и К» – выполнение всех работ по строительству жилого дома.

Разделом 5 договора от 30.06.2006 предусмотрен порядок распределения результата совместной деятельности сторон, согласно которому доля общества «Сибстрой» в строящемся объекте составила 28,5 процента, а доля общества «Полет и К» – 71,5 процента, при этом доли каждой из сторон определяются в виде площади (в квадратных метрах) с указанием нумерации квартир и нежилых помещений (приложение № 1 к договору).

В соответствии с пунктами 3.2.1 и 3.4.2 договора от 30.06.2006 каждая из сторон вправе в ходе строительства дома самостоятельно осуществлять реализацию помещений, отнесенных по условиям договора к ее доле, в том числе путем уступки прав (требований) на них третьим лицам.

Реализуя данное право, общество «Полет и К» 29.01.2010 заключило с обществом «Метком» договор № 133 на участие в долевом строительстве и инвестировании указанного жилого дома, объектом которого являлось спорное нежилое помещение.

Общество «Метком» обязательство по оплате стоимости строительства нежилого помещения в размере 4 127 200 рублей исполнило надлежащим образом, что лицами, участвующими в деле, не оспаривалось.

Решением Арбитражного суда Омской области от 02.06.2011 общество «Сибстрой» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Омской области от 03.11.2011 в отношении должника применены правила о банкротстве застройщиков, предусмотренные параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве.

На дату подачи заявления о признании несостоятельным общества «Сибстрой» жилой дом не был достроен и, соответственно, не был сдан в эксплуатацию.

Вместе с тем общество «Полет и К» продолжило строительство жилого дома, в том числе за счет денежных средств лиц, привлеченных к участию в долевом строительстве и инвестировании жилого дома.

Определением Арбитражного суда Омской области от 19.12.2011 обществу «Полет и К» отказано в удовлетворении заявления о включении в реестр требований кредиторов общества «Сибстрой» о передаче жилых помещений требования о передаче нежилых помещений, отнесенных к доле общества «Полет и К» по условиям договора от 30.06.2006, так как нормами параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве такая возможность не предусмотрена.

Поскольку между обществом «Метком» и конкурсным управляющим обществом «Сибстрой» возник спор о том, должно ли нежилое помещение, права на которое переданы обществу «Метком» из доли общества «Полет и К», составлять конкурсную массу общества «Сибстрой», общество «Метком» в рамках дела о банкротстве общества «Сибстрой» обратилось с настоящим заявлением о признании права собственности на долю в виде конкретного нежилого помещения в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

При рассмотрении спора суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что договор от 30.06.2006 в силу пункта 1 статьи 1050 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс,

Кодекс) прекратился; правовым последствием прекращения договора является раздел товарищами внесенного ими в совместную деятельность и совместно созданного имущества, которое на основании пункта 1 статьи 1043 Кодекса признается их общей долевой собственностью, если иное не установлено законом или договором простого товарищества либо не вытекает из существа обязательства. Поскольку в указанном случае порядок раздела совместно созданного имущества установлен сторонами в договоре простого товарищества и нежилое помещение, на которое претендует общество «Метком», по условиям договора входит в долю общества «Полет и К», не являющегося банкротом, суды сочли требование подлежащим удовлетворению. При этом судами учтены обстоятельства завершения строительных работ в жилом доме на момент рассмотрения спора, прохождения построенным домом технического и кадастрового учета, наличия у нежилого помещения идентифицирующих признаков объекта недвижимости и передачи его обществом «Полет и К» в фактическое владение общества «Метком» по акту приема-передачи от 08.08.2012.

Суд кассационной инстанции, ссылаясь на то, что жилой дом возведен на земельном участке, находящемся в аренде у общества «Сибстрой», не оформленном товарищами в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, и руководствуясь разъяснениями, данными в пункте 7 постановления 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), счел, что у товарищей не возникло права общей долевой собственности ни на имущество, внесенное в качестве вкладов, ни на созданный на земельном участке жилой дом. Суд пришел к выводам о том, что право собственности на вновь возведенный объект в силу статьи 219 Гражданского кодекса может возникнуть только

у общества «Сибстрой» как обладателя прав на земельный участок под этим объектом, а общества «Полет и К» и «Метком» не вправе требовать выдела доли в жилом доме, который суд признал в полном объеме имуществом должника, подлежащим включению в его конкурсную массу.

Оспаривая постановление суда кассационной инстанции, общество «Метком» сослалось на то, что 10.09.2013 жилой дом введен в эксплуатацию, конкурсным управляющим поданы документы для государственной регистрации за должником права собственности на данный объект, однако включение жилого дома целиком в конкурсную массу общества «Сибстрой» при отсутствии обязательственных отношений непосредственно между должником и заявителем лишает последнего возможности получить удовлетворение своих требований от должника в порядке, предусмотренном статьями 134, 142 Закона о банкротстве, так как он не является кредитором должника по смыслу статьи 2 этого Закона.

Между тем суды трех инстанций не учли следующего.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 4 примененного судом кассационной инстанции постановления № 54, при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам надлежит устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Гражданского кодекса и т.д.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1041 Гражданского кодекса по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

То есть существенными условиями этого договора являются совместные действия, направленные на достижение общей цели, и соединение участниками товарищества своих вкладов, которыми в силу пункта 1 статьи 1042 Кодекса признается все то, что они вносят в общее дело, в том числе деньги, иное имущество, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также деловая репутация и деловые связи. Условие о соединении вкладов должно содержать сведения о виде имущественного или иного блага, составляющего вклад участника, а также согласно пункту 2 статьи 1042 Кодекса сведения о размере и денежной оценке вклада с определением доли участника в общей долевой собственности.

Кроме того, при ведении общих дел и в отношениях с третьими лицами участники простого товарищества действуют совместно (статья 1044 Кодекса).

Квалифицируя заключенный 30.06.2006 между обществами «Сибстрой» и «Полет и К» договор как договор простого товарищества, суды не учли того, что его условиями не предусмотрено осуществление сторонами совместных действий; в соответствии с договором вкладом общества «Сибстрой» в совместную деятельность являлось право аренды земельного участка под строящимся объектом, а вкладом общества «Полет и К» – выполнение всех работ по строительству жилого дома. При реализации помещений в жилом доме путем уступки прав (требований) на них третьим лицам каждая из сторон по условиям договора действует самостоятельно.

Между тем согласно разъяснениям, изложенным в пункте 6 постановления № 54, в случаях, когда по условиям договора одна сторона, имеющая в собственности или на ином праве земельный участок, предоставляет его для строительства здания или сооружения, а другая сторона обязуется осуществить строительство, к отношениям сторон по договору подлежат применению правила главы 37 Гражданского



кодекса, в том числе правила параграфа 3 названной главы («Строительный подряд»).

Если по условиям договора сторона, осуществившая строительство, имеет право в качестве оплаты по нему получить в собственность помещения в возведенном здании, указанный договор следует квалифицировать как смешанный (пункт 3 статьи 421 Кодекса) и к обязательству по передаче помещений применяются правила о купле-продаже будущей недвижимой вещи.

Таким образом, Президиум приходит к выводу о том, что договор от 30.06.2006 исходя из его условий нужно квалифицировать как смешанный с элементами договора строительного подряда и договора купли-продажи недвижимой вещи в будущем.

Согласно статье 382 Гражданского кодекса право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

В силу статьи 384 Кодекса, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

В связи с заключением 29.01.2010 между обществами «Полет и К» и «Метком» договора № 133 на участие в долевом строительстве и инвестировании жилого дома, объектом которого явилось спорное нежилое помещение, права покупателя будущей недвижимой вещи по договору от 30.06.2006 в отношении названного объекта перешли к обществу «Метком».

Следовательно, общество «Метком», исполнив надлежащим образом обязательство по оплате стоимости строительства нежилого помещения, вправе требовать встречного предоставления по указанному обязательству

от общества «Сибстрой» как от продавца по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи.

При этом необходимо учитывать, что согласно абзацу седьмому пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия судом решения о признании должника банкротом все требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей, перечисленных в пункте 1 статьи 134 данного Закона, и требований о признании права собственности, о взыскании морального вреда, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства (пункт 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»; далее – постановление № 35).

В связи с этим в ходе конкурсного производства подлежат предъявлению только в деле о банкротстве также возникшие до возбуждения данного дела требования кредиторов по неденежным обязательствам имущественного характера (о передаче имущества в собственность, выполнении работ и оказании услуг), которые рассматриваются по правилам статьи 100 Закона о банкротстве. При этом для целей определения количества голосов на собрании кредиторов и размера удовлетворения такого требования оно подлежит при его рассмотрении денежной оценке, сумма которой указывается в реестре.

Поскольку в отношении общества «Сибстрой» открыто конкурсное производство и нормы параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве исходя из буквального значения содержащихся в них слов и выражений не предусматривают включения в реестр требований о передаче жилых помещений требований лиц о передаче нежилых

помещений, требования кредиторов к должнику по неденежным обязательствам имущественного характера, возникшие до возбуждения дела о банкротстве, с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 34 постановления № 35, могут быть в данном случае трансформированы в денежные требования, подлежащие удовлетворению в общем порядке, предусмотренном правилами статей 134, 142 Закона о банкротстве (с установлением определенной очередности требования кредитора и соблюдением пропорциональности).

Вместе с тем при рассмотрении денежного требования суду необходимо разрешить вопрос о его квалификации с учетом следующего.

В соответствии с пунктом 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 63 «О текущих платежах по денежным обязательствам в деле о банкротстве» денежные обязательства в силу пункта 1 статьи 5 Закона о банкротстве относятся к текущим платежам, если они возникли после даты принятия заявления о признании должника банкротом, то есть даты вынесения определения об этом.

Судам при применении названной нормы необходимо учитывать, что в силу статьи 2 Закона о банкротстве под денежным обязательством для целей этого Закона понимается обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному основанию, предусмотренному Гражданским кодексом, бюджетным законодательством Российской Федерации (в связи с предоставлением бюджетного кредита юридическому лицу, выдачей государственной или муниципальной гарантии и т.п.).

По смыслу нормы абзаца второго пункта 1 статьи 5 Закона о банкротстве текущими являются любые требования об оплате товаров, работ и услуг, поставленных, выполненных и оказанных после возбуждения дела о банкротстве, в том числе во исполнение договоров,

заключенных до даты принятия заявления о признании должника банкротом.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.03.2012 № 15961/11 сформулирована правовая позиция о допустимости предъявления требования о признании права собственности на помещение в завершенном строительстве доме независимо от факта регистрации прав застройщика на него в ситуации, когда это требование относится к текущим платежам и подлежит удовлетворению во внеочередном порядке. При этом не должна нарушаться очередность удовлетворения текущих требований.

Как установлено судами при рассмотрении настоящего спора, после возбуждения в отношении общества «Сибстрой» дела о банкротстве общество «Полет и К» продолжало выполнение строительных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию, в том числе за счет денежных средств лиц, привлеченных к участию в долевом строительстве и инвестировании жилого дома.

В связи с этим для целей квалификации требования общества «Метком» суду следует выяснить степень готовности дома на момент возбуждения в отношении общества «Сибстрой» дела о банкротстве, установить в каком объеме, в отношении каких конкретно помещений было произведено выполнение строительных работ за счет общества «Полет и К» и лиц, привлеченных к участию в долевом строительстве и инвестировании жилого дома, до возбуждения в отношении общества «Сибстрой» дела о банкротстве и после этой даты, определить стоимость выполненных работ в указанные периоды и с учетом этого определить порядок удовлетворения требования заявителя и возможность удовлетворения требования о признании права собственности.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие

единообразии в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует установить обстоятельства, имеющие значение для спора, правильно применить нормы материального права, разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

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 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Омской области от 07.02.2013 по делу № А46-8936/2010, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 17.04.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.08.2013 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

Председательствующий

В.Л. Слесарев

