

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 305-ЭС14-1186

г. Москва  
24 февраля 2015 г.

Дело № А40-80775/2013

резолютивная часть определения объявлена 16.02.2015  
полный текст определения изготовлен 24.02.2015

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,  
судей Кирейковой Г.Г. и Киселевой О.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Мироновича Андрея Михайловича на постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.07.2014 (судьи Власенко Л.В., Букина И.А., Григорьева И.Ю.) по делу № А40-80775/2013 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие конкурсный управляющий закрытым акционерным обществом «Финансовая корпорация» Козлитин Максим Анатольевич, кредиторы Мельгунов Виталий Дмитриевич, Степанчиков Владимир Сергеевич, Хромых Андрей Викторович, а также представители:

кредитора Мироновича Андрея Михайловича – Деринг Б.Ю. (по доверенности от 16.09.2014);

кредитора Новикова Алексея Олеговича – Сладков А.Е. (по доверенности от 18.11.2013);

товарищества собственников жилья «Малыгина 12» – Степанчиков В.С. (выписка из протокола общего собрания членов товарищества от 24.06.2013).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения конкурсного управляющего Козлитина М.А., кредиторов Мельгунова В.Д., Степанчикова В.С., Хромых А.В., представителя кредитора Мироновича А.М., представителя товарищества собственников жилья «Малыгина 12», поддержавших доводы кассационной жалобы, а также представителя кредитора Новикова А.О., просившего оставить оспариваемый судебный акт без изменения, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **У С Т А Н О В И Л А:**

в рамках дела о банкротстве закрытого акционерного общества «Финансовая корпорация» (далее – общество «Финансовая корпорация») Миронович Андрей Михайлович обратился с заявлением о признании за ним права собственности на долю в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, вл. 12, в виде трехкомнатной квартиры № 2 общей площадью 96,2 кв.м.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 18.02.2014 (судья Сафронова А.А.) заявление удовлетворено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.04.2014 (судьи Нагаев Р.Г., Голобородько В.Я., Солопова Е.А.) определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 29.07.2014 судебные акты судов первой и апелляционной инстанций отменил, в удовлетворении требования Мироновича А.М. отказал.

Миронович А.М. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит постановление арбитражного суда округа отменить.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 12.01.2015 (судья Разумов И.В.) кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзыве на нее, выступлениях присутствующих в судебном заседании лиц, участвующих в деле, и их представителей, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что оспариваемый судебный акт арбитражного суда округа подлежит отмене, а определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции – оставлению в силе по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, между Правительством г. Москвы и обществом «Финансовая корпорация» 02.06.2004 заключен инвестиционный

контракт № ДЖП.04.СВАО.00595, предметом которого являлась реализация инвестиционного проекта по строительству жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: ул. Малыгина, вл. 12.

На основании указанного контракта 09.03.2006 между обществом «Финансовая корпорация» (продавцом) и Мироновичем А.М. (покупателем) заключен предварительный договор купли-продажи № Мал-12/2, объектом которого выступила трехкомнатная квартира в названном жилом доме.

Оплата по данному договору произведена покупателем в полном объеме, что подтверждается платежными поручениями от 16.03.2006, 27.03.2006, 19.02.2009 и соглашением о зачете от 22.03.2011.

Впоследствии договорные отношения между обществом «Финансовая корпорация» и Мироновичем А.М. были переоформлены и стали регулироваться договором долевого участия в строительстве от 22.03.2011 № Мал-12/2-ДУ, по условиям которого общество обязалось передать Мироновичу А.М. трехкомнатную квартиру.

Цена объекта инвестирования определена сторонами в размере 6 365 157 рублей 12 копеек.

Затем в целях завершения строительства жилого дома между обществом «Финансовая корпорация» и товариществом собственников жилья «Малыгина 12» (далее – товарищество «Малыгина 12») заключен договор о сотрудничестве от 13.04.2010, по которому товарищество «Малыгина 12» обязалось, в частности, аккумулировать необходимые для строительства денежные средства.

Миронович А.М. дополнительно перечислил 618 540 рублей в пользу общества «Финансовая корпорация» и 618 540 рублей в пользу товарищества «Малыгина 12», о чем свидетельствуют платежное поручение от 19.02.2009 и квитанция Сбербанка России от марта 2011 г.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 11.12.2013 общество «Финансовая корпорация» признано застройщиком, в отношении него применены правила § 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

На момент разрешения настоящего спора судом первой инстанции жилой дом не был введен в эксплуатацию, строительные работы завершены на 90 процентов.

До банкротства общества «Финансовая корпорация» основная часть граждан – участников строительства обратилась в суды общей юрисдикции с исками к обществу о признании за ними права собственности на долю в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством жилой дом в виде причитающихся гражданам квартир в этом доме.

Как установили арбитражные суды первой и апелляционной инстанций, подобного рода требования были удовлетворены в отношении этой части инвесторов. При этом суды общей юрисдикции исходили из смысла разъяснений, данных в пункте 17 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного 04.12.2013 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации.

В ходе рассмотрения заявления Мироновича А.М. временный управляющий должником не отрицал наличие значительного числа судебных решений судов общей юрисдикции о признании права собственности за гражданами, вынесенных в отношении того же дома.

Давая объяснения в Верховном Суде Российской Федерации, конкурсный управляющий обществом «Финансовая корпорация» данный факт также не оспаривал, пояснив, что с момента создания гражданами – участниками строительства товарищества «Малыгина 12» фактически деятельность, связанную с завершением строительства дома, подключением его к коммуникациям и подготовкой к вводу дома в эксплуатацию, осуществило названное товарищество; в настоящий момент степень готовности дома является очень высокой.

Принимая решение об удовлетворении требования Мироновича А.М., суд первой инстанции, выводы которого поддержал суд апелляционной инстанции, исходил из необходимости соблюдения принципа равенства в отношении всех граждан – участников строительства (необходимости предоставления одинаковой степени защиты как судами общей юрисдикции, так и арбитражными судами).

При этом суд первой инстанции указал на то, что материалами дела (предварительный договор, договор участия в долевом строительстве, платежные поручения и квитанции) подтверждается факт исполнения Мироновичем А.М. как участником строительства всех принятых перед застройщиком обязательств.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и отказывая в признании права собственности, арбитражный суд округа указал на неправильное применение судами пункта 8 статьи 201.11 Закона о банкротстве, устанавливающего совокупность условий, необходимых для признания за участником строительства права собственности на жилое помещение (квартиру).

Арбитражный суд округа также сослался на то, что инвестиционная сделка порождает лишь обязательственные отношения между ее сторонами и, соответственно, исключает возможность использования такого механизма защиты как предъявление вещного иска.

Между тем судом округа не учтено следующее.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, конституционный принцип равенства (статья 19 Конституции Российской Федерации) означает, помимо прочего, 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).

В настоящем случае принцип равенства при рассмотрении заявления Мироновича А.М. о признании права собственности окружным судом был нарушен.

Так, при банкротстве общества «Финансовая корпорация» требования граждан, подавших заявления в суды общей юрисдикции, были удовлетворены, тогда как аналогичное требование Мироновича А.М., предъявленное в арбитражный суд, оставлено без удовлетворения.

При таких обстоятельствах, исходя из принципов правовой определенности и равенства прав всех участников гражданско-правовых отношений, закрепленных в том числе в пункте 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в целях обеспечения справедливого рассмотрения дела о несостоятельности общества «Финансовая корпорация» Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что в данном случае права и законные интересы Мироновича А.М. подлежат судебной защите путем закрепления за ним наряду с иными гражданами – участниками строительства статуса участника общей долевой собственности на незавершенный строительством жилой дом.

Допущенные при рассмотрении дела арбитражным судом округа нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов Мироновича А.М., в связи с чем обжалуемый судебный акт следует отменить на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с оставлением в силе определения суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции.

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:**

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.07.2014 по делу № А40-80775/2013 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Определение Арбитражного суда города Москвы от 18.02.2014 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.04.2014 по указанному делу оставить в силе.

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

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

Г.Г. Кирейкова

судья

О.В. Киселева