



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 307-ЭС15-8607

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 сентября 2015 г.

Резолютивная часть определения оглашена: 22.09.2015

Определение в полном объеме изготовлено: 29.09.2015

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

председательствующего судьи Золотовой Е.Н.,  
судей Грачевой И.Л., Чучуновой Н.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании по материалам истребованного дела № А21-6725/2013 Арбитражного суда Калининградской области кассационную жалобу гражданина Моисеенко Дмитрия Александровича (г. Москва, далее – гражданин Моисеенко Д.А., заявитель) на определение Арбитражного суда Калининградской области от 20.10.2014 (Судья Емельянова Н.В.) по делу № А21-6725/2013, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2015 (Судьи Масенкова И.В., Аносова Н.В., Глазков Е.Г.), постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.05.2015 (Судьи Колесникова С.Г., Бычкова Е.Н., Ковалев С.Н.) по заявлению гражданина Моисеенко Д.А. о включении в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «АМД» (Калининградская область, г. Калининград, далее – должник, общество «АМД») требования о передаче жилых помещений общей площадью 821, 85 кв. м на сумму 36 150 478 рублей в многоквартирном жилом доме по адресу: Калининградская обл., г. Пионерский, Комсомольская ул., д. 14, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 39:19:010206:20, о расторжении договоров от 02.04.2009 № № 14/П, 15/П, 16/П, 17/П, 18/П, 19/П о долевом участии в строительстве жилого дома и о признании обоснованным и включении в реестр

требований кредиторов должника денежного требования заявителя к должнику в сумме 3 245 256 рублей (с учетом заявления об изменении заявленных требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации),

при участии в заседании суда:

от заявителя: Шашковой А.В. по довер. б/н от 13.02.2015, паспорт;

от должника: Стрекалова А.В., конкурсный управляющий (решение Арбитражного суда Калининградской области от 28.04.2014), паспорт; заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Золотовой Е.Н., выслушав представителей заявителя и должника,

установила:

определением Арбитражного суда Калининградской области от 20.10.2014 по делу № А21-6725/2013, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.05.2015 по тому же делу, заявителю отказано в удовлетворении требования о включении в реестр требований кредиторов общества «АМД» и прекращено производство по его требованию о расторжении договоров от 02.04.2009 № № 14/П, 15/П, 16/П, 17/П, 18/П, 19/П о долевом участии в строительстве жилого дома.

В кассационной жалобе, поданной в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, гражданин Моисеенко Д.А. просил отменить принятые по делу судебные акты, указывая, что нарушение должником ведения учета поступивших в кассу денежных средств, а также организации движения денежных средств, не может являться основанием для лишения участника долевого строительства, добросовестно исполнившего свои обязательства, права получения встречного исполнения. Заявителем указано также на то, что судами обстоятельства, связанные с наличием у него финансовой возможности осуществить уплату взносов в заявленном размере, не исследовались и не оценивались. Кроме того, гражданин Моисеенко Д.А. ссылается на нарушение судами принципа единообразия в применении и толковании норм права, выразившееся в принятии противоположных судебных актов по данному делу по требованиям других кредиторов при аналогичных обстоятельствах.

Для проверки доводов кассационной жалобы и решения вопроса о наличии оснований для пересмотра судебных актов дело истребовано судьей Верховного Суда Российской Федерации из Арбитражного суда Калининградской области.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал кассационную жалобу по изложенным в ней доводам.

Представитель ответчика представил письменный отзыв, согласно которому считает кассационную жалобу гражданина Моисеенко Д.А. не подлежащей удовлетворению.

Основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия, заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Золотовой Е.Н., выслушав представителей заявителя и должника, руководствуясь частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, полагает, что обжалуемые гражданином Моисеенко Д.А. судебные акты подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Судами установлено, что между обществом «АМД» (застройщиком) и Моисеенко Д.А. (дольщиком) заключен предварительный договор от 22.11.2007 № 19 о заключении договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома с автостоянками в двух уровнях по Комсомольской ул., 14 в г. Пионерский Калининградской обл., в соответствии с условиями которого стороны приняли на себя обязательства заключить до марта 2008 основной договор, проект которого согласован в приложении № 2 к предварительному договору.

По условиям вступительной части договора по окончании строительства многоквартирного дома застройщик передает в собственность дольщика однокомнатную квартиру 1Д, обозначенную на плане в Приложении 1, расположенную на 17-м этаже 17-этажного дома, общей площадью 63,2 кв. м. Стоимость одного квадратного метра строящейся квартиры согласована в пункте 3 договора в размере 1 300 евро (пункт 3 предварительного договора).

По условиям пункта 6 предварительного договора в обеспечение заключения договора дольщик передает застройщику задаток в размере 63263,2 евро в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день оплаты, что составляет 77% от общей стоимости квартиры. Дольщик переводит денежные средства, указанные в пункте 6, на расчетный счет застройщика или вносит их в кассу застройщика в размерах, в порядке и в сроки, согласованные сторонами (пункт 7 предварительного договора).

Согласно пункту 8 предварительного договора факт оплаты дольщиком стоимости помещения подтверждается копиями платежных поручений с отметками банка об исполнении или приходными ордерами (иными документами), выданными застройщиком дольщику при внесении денежных средств в кассу застройщика. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет застройщика или дата выдачи приходного ордера (иного документа), подтверждающего внесение денежных средств в кассу застройщика.

На аналогичных условиях сторонами заключены также предварительные

договоры:

- от 22.11.2007 № 20 в отношении однокомнатной квартиры 1Е на 17-м этаже 17-этажного дома общей площадью 59,6 кв. м, в рамках которого была предусмотрена оплата обеспечения в сумме 59 659,6 евро;

- от 22.11.2007 № 21 в отношении двухкомнатной квартиры 2В на 17-м этаже 17-этажного дома общей площадью 87,3 кв. м, в рамках которого была предусмотрена оплата обеспечения в сумме 87 387,3 евро;

- от 22.11.2007 № 22 в отношении двухкомнатной квартиры 2Г на 17-м этаже 17-этажного дома общей площадью 87,3 кв. м, в рамках которого была предусмотрена оплата обеспечения в сумме 87 387,3 евро;

- от 22.11.2007 № 23 в отношении двухкомнатной квартиры 2К на 17-м этаже 17-этажного дома общей площадью 128,75 кв. м, в рамках которого была предусмотрена оплата обеспечения в сумме 128 878,75 евро;

- от 22.11.2007 № 24 в отношении двухкомнатной квартиры 2Л на 17-м этаже 17-этажного дома общей площадью 128,65 кв. м, в рамках которого была предусмотрена оплата обеспечения в сумме 128 778,65 евро;

- от 14.02.2008 № 25 в отношении двухкомнатной квартиры 2И на 16-м этаже 17-этажного дома общей площадью 158,1 кв. м, в рамках которого была предусмотрена оплата обеспечения в сумме 195 253,50 евро, согласован срок подписания основного договора - до апреля 2008.

Кроме того, сторонами заключены предварительные договоры о заключении в будущем договоров долевого участия в строительстве указанного выше многоквартирного дома в отношении парковочных мест: от 22.11.2007 № П/1 (место № 24); № П/2 (место № 25); № П/3 (место № 1); № П/4 (место № 2); № П/5 (место № 3). Все договоры заключены с условием уплаты задатка в размере 15 000 евро по каждому договору.

Впоследствии между обществом и гражданином Моисеенко Д.А. заключены договоры о долевом участии в строительстве жилого дома по адресу: Калининградская обл., г. Пионерский, Комсомольская ул., д. 14:

- от 02.04.2009 № 6 в отношении двухкомнатной квартиры со строительным номером 142 общей площадью по проекту 160,05 кв. м стоимостью 7 035 158 руб.;

- от 02.04.2009 № 7 в отношении двухкомнатной квартиры со строительным номером 143 общей площадью по проекту 49,9 кв. м стоимостью 2251 588 руб.;

- от 02.04.2009 № 8 в отношении однокомнатной квартиры со строительным номером 147 общей площадью по проекту 61,4 кв. м стоимостью 2964 146 руб.;

- от 02.04.2009 № 9 в отношении двухкомнатной квартиры со строительным номером 148, общей площадью по проекту 85,35 кв. м, стоимостью 4094 496 руб.;

- от 02.04.2009 № 10 в отношении двухкомнатной квартиры со строительным номером 149 общей площадью по проекту 121,25 кв. м стоимостью 6038 493 руб.;

- от 02.04.2009 № 11 в отношении двухкомнатной квартиры со

строительным номером 150 общей площадью по проекту 121,35 кв. м стоимостью 6033 886 руб.;

- от 02.04.2009 № 12 в отношении двухкомнатной квартиры со строительным номером 151 общей площадью по проекту 86,4 кв. м стоимостью 3685 046 руб.;

- от 02.04.2009 № 13 в отношении однокомнатной квартиры со строительным номером 152 общей площадью по проекту 58,8 кв. м стоимостью 2795 293 руб.;

- от 02.04.2009 № 20 в отношении двухкомнатной квартиры со строительным номером 144 общей площадью по проекту 77,35 кв. м стоимостью 3445 092 руб.

Сторонами также подписаны договоры о долевом участии в строительстве жилого дома в отношении указанных выше парковочных мест: от 02.04.2009 № № 14/П, 15/П, 16/П, 17/П, 18/П, 19/П, согласована стоимость объектов долевого строительства: 540 876 руб. каждый объект с условием о выдаче справки в подтверждение исполнения обязательства по уплате долевого взноса (пункт 4.1 договоров). По условиям приведенных пунктов денежные средства должны были быть внесены в кассу застройщика в течение десяти рабочих дней с момента подписания договора.

В подтверждение уплаты денежных средств по указанным выше договорам гражданином Моисеенко Д.А. в материалы дела представлены копии квитанций к приходным кассовым ордерам общества от 22.11.2007 и от 14.02.2008.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 21.10.2013 в отношении общества «АМД» введена процедура наблюдения; в отношении должника были применены правила банкротства застройщика, предусмотренные параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), временным управляющим утвержден Калинин А.Ю.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 28.04.2014 по настоящему делу общество «АМД» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Стрекалов А.В.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника 16.07.2014 гражданин Моисеенко Д.А. обратился в суд с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о включении в реестр требований кредиторов общества «АМД» его требования о передаче жилых помещений общей площадью 821,85 кв. м на сумму 36 150 478 руб. в многоквартирном жилом доме по адресу: Калининградская обл., г. Пионерский, Комсомольская ул., д. 14, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 39:19:010206:20, а также о расторжении договоров от 02.04.2009 №№ 14/П, 15/П, 16/П, 17/П, 18/П, 19/П о долевом участии в строительстве жилого дома и о признании обоснованным и включении в реестр требований кредиторов должника его денежного требования в сумме 3 245 256 руб.

По делу приняты судебные акты, оспариваемые гражданином Моисеенко Д.А.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований и прекращая производство по делу в части требований, суды исходили из того, что заявителем не доказан факт внесения денежных средств в сумме 36 150 478 рублей должнику по представленным в материалы дела квитанциям, поскольку в бухгалтерской документации (кассовой книге) общества «АМД» не отражено их поступление и отсутствуют сведения о зачислении указанной суммы на счет должника. Гражданином Моисеенко Д.А. не обоснована необходимость внесения наличных денежных средств должнику при наличии у заявителя расчетного счета. Кроме того, в пунктах 4.1. договоров о долевом строительстве не имеется каких-либо сведений об уже внесенных гражданином Моисеенко Д.А. денежных средствах должнику по предварительным договорам. Суды, со ссылкой на статью 201.8 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» посчитали, что не подлежит рассмотрению в рамках дела о банкротстве должника требование заявителя о расторжении договоров.

Между тем выводы судов основаны на неправильном применении норм материального права. Кроме того, при рассмотрении спора судами допущены нарушения норм процессуального права.

Согласно статье 201.6 Закона о банкротстве требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном статьями 71 и 100 Закона о банкротстве.

По смыслу положений статьи 201.1, пункта 2 статьи 201.6 Закона о банкротстве обязательным условием признания обоснованным требования о передаче жилого помещения является наличие у должника соответствующего обязательства, основанием которого, в свою очередь, согласно статье 8 Гражданского кодекса Российской Федерации является сделка, то есть договор, предусматривающий передачу помещения, в частности – договор о долевом участии в строительстве.

Арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

Исходя из буквального смысла приведенных положений, для целей признания обоснованным требования участника долевого строительства и включения его в реестр требований кредиторов необходимо представление доказательств оплаты в рамках договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Факт перечисления денежных средств подтвержден заявителем в соответствии с достигнутыми сторонами договора долевого участия в строительстве договоренностями (пункты 7,8 предварительных договоров) квитанциями к приходным кассовым ордерам общества, о фальсификации или

недостоверности, которых конкурсным управляющим не заявлялось.

В связи с этим необоснованны выводы судов о том, что при наличии у заявителя расчетного счета у него отсутствовала необходимость внесения наличных денежных средств должнику.

То обстоятельство, что должностными лицами должника нарушались правила учета и движения денежных средств, поступивших в кассу, не является основанием для лишения участника долевого строительства, добросовестно исполнившего свои обязательства, права на заявление требования о передаче жилого помещения.

В пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» разъяснено, что при оценке достоверности факта наличия требования, основанного на передаче должнику наличных денежных средств, подтверждаемого только его распиской или квитанцией к приходному кассовому ордеру, суду надлежит учитывать среди прочего следующие обстоятельства: позволяло ли финансовое положение кредитора (с учетом его доходов) предоставить должнику соответствующие денежные средства, имеются ли в деле удовлетворительные сведения о том, как полученные средства были истрачены должником, отражалось ли получение этих средств в бухгалтерском и налоговом учете и отчетности и т.д.

Следует отметить, что перечень доказательств для оценки факта достоверности передачи денежных средств, приведенный в данном разъяснении, не является исчерпывающим, равно как и не исключается признание обоснованным требования, основанного на передаче должнику денежных средств, в подтверждение которой представлены квитанции к приходным кассовым ордерам, в случае подтверждения достоверности такой передачи иными материалами дела.

Гражданином Моисеенко Д.А. в подтверждение доводов о наличии у него финансовой возможности внесения денежных средств представлены договоры купли-продажи жилого помещения от 24.07.2007, расположенного в городе Москве и принадлежавшего заявителю, купли-продажи доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «Статус Премиум» № 17 от 15.11.2007, выписка по счету гражданина Моисеенко Д.А.

Между тем в нарушение положений статей 71, 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, указанным документам судам оценка не дана и не указаны мотивы, по которым суд отверг указанные доказательства.

Достоверность сведений об имущественном положении заявителя надлежащими доказательствами не опровергнута.

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).

Заявителем кассационной жалобы указано и данное обстоятельство не оспаривалось представителем общества «АМД», что в рамках дела о банкротстве должника судами удовлетворяются требования части дольщиков при аналогичных обстоятельствах.

Вместе с тем при рассмотрении заявления гражданина Моисеенко Д.А. принцип равенства судами нарушен.

При новом рассмотрении, судам надлежит учесть изложенное, а также разъяснения, содержащиеся в пункте 8 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» и 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, исследовать и оценить представленные сторонами в обоснование требований и возражений доказательства в их совокупности, принять законный и обоснованный судебный акт.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.13, пунктом 2 части 1 статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение Арбитражного суда Калининградской области от 20.10.2014, постановление Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 09.02.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.05.2015 по делу № А21-6725/2013 отменить и дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Калининградской области.

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

Е.Н. Золотова

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Н.С. Чучунова