

# Топ-3 "поворотных" дел Арбитражного суда Западно-Сибирского округа

Специалисты ООО "КонсультантПлюс:РегиональныеТехнологии" отобрали интересные судебные споры, включенные в период 24 – 28 апреля 2023 года в информационный банк КонсультантАрбитраж: Западно-Сибирский округ, в которых кассация не согласилась с нижестоящими судами.

## **Включение в реестр требований кредиторов должника-застройщика требования о передаче квартиры**

Во исполнение инвестиционного договора заявитель, не обладающий статусом профессионального инвестора, внес в пользу застройщика инвестиционный взнос. Общество, к которому перешли функции застройщика-заказчика по строительству жилого дома, признано банкротом. Заявитель обратился с заявлением о включении в реестр требований кредиторов должника-застройщика требования о передаче жилого помещения – квартиры.

### **Мнение судов:**

- Заявитель не вступил в правоотношения с застройщиками, которые заменили лицо, получившее инвестиционный взнос, и не финансировал завершение строительства многоквартирного дома.
- Проект многоквартирного дома изменен, предмета инвестиционного договора (однокомнатной квартиры) не существует, двухкомнатная квартира с одноименным номером распределена другому участнику долевого строительства.
- На протяжении более 20 лет заявитель не предпринимал действий для защиты своих прав на получение квартиры, пропущен срок исковой давности.
- В удовлетворении исковых требований отказано.

### **Позиция кассации:**

- Не доказано направление должником-застройщиком заявителю (кредитору) уведомления о завершении строительства многоквартирного дома и готовности квартиры к передаче, следовательно, вывод о пропуске срока исковой давности преждевременный.
- Замена первоначального застройщика последующими не изменяет правоотношения с участником долевого строительства.
- Изменение проекта жилого дома последующим застройщиком не имеет правового значения для реализации права участника строительства на получение жилого помещения.
- Дело направлено на новое рассмотрение.

*(Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25.04.2023 по делу N А45-16495/2018)*

## **Признание отсутствующим права собственности на объект недвижимости, зарегистрированного лицом, необоснованно арендовавшим земельный участок**

Истец обратился с иском о признании отсутствующим права собственности на здание, расположенное на земельном участке, поскольку ответчик необоснованно являлся арендатором участка ввиду признания договора уступки права аренды недействительным и не доказал то, что именно он осуществлял строительство здания.

### **Мнение судов:**

- Истец не предоставил доказательства строительства спорного объекта и не претендовал на признание права собственности на него.
- Собственник участка вправе потребовать от ответчика восстановления положения, существовавшего до нарушения права.
- В удовлетворении исковых требований отказано.

### **Позиция кассации:**

- Истец как арендатор с правом строительства производственных объектов на земельном участке лишен возможности реализации права аренды с учетом расположения на участке спорного объекта, принадлежащего иному лицу.
- Необходимо исследовать данные кадастрового и технического паспортов на предмет установления признаков недвижимого имущества у спорного объекта.

- Следует выяснить, кто осуществлял строительство здания и его последующее отчуждение.
- Дело направлено на новое рассмотрение.

*(Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25.04.2023 N Ф04-264/2023 по делу N А81-7539/2021)*

### **Исключение из конкурсной массы должника денежных средств на покупку жилья для него и несовершеннолетних детей**

В рамках собственного дела о банкротстве должник обратился с заявлением об исключении из конкурсной массы денежных средств в установленном размере, вырученных от реализации залогового имущества, с целью обеспечения конституционного права на жилище должника и находящихся на его иждивении детей.

#### **Мнение судов:**

- Выручка от обращения взыскания на единственное пригодное для постоянного проживания помещение должника, оставшаяся после полного расчета с залоговым кредитором и вычетом текущих расходов по делу о банкротстве, должна поступить должнику для приобретения иного жилища взамен реализованного и не может быть распределена между иными кредиторами.
- Размер причитающихся должнику денежных средств подлежит определению пропорционально размеру имевшейся у должника на праве собственности доли в реализованной квартире, использование материнского капитала не имеет правового значения: законодательством не предусмотрен механизм возврата из конкурсной массы средств материнского капитала.
- Исковые требования удовлетворены частично.

#### **Позиция кассации:**

- После реализации единственного пригодного для проживания жилья, залогодателями которого выступали должник, его бывший супруг (в силу кредитного договора) и несовершеннолетние дети, оставшаяся после установленных законом выплат часть денежных средств подлежит распределению между всеми пятью бывшими собственниками квартиры, что не было учтено судами.
- Необходимо доказать осуществление детям выплат, равных размеру их долей в праве общей долевой собственности на квартиру.
- При определении размера причитающихся должнику денежных средств следует учесть совершенный после развода бывшим супругом платеж и произвести сальдирование обязательств между данными лицами.
- Дело направлено на новое рассмотрение.

*(Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.04.2023 N Ф04-1185/2023 по делу N А70-17697/2020)*