ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 22 августа 2022 года № 305-ЭС22-7163

г. Москва Дело № А41-34210/2020

Резолютивная часть определения объявлена 15 августа 2022 года.
Полный текст определения изготовлен 22 августа 2022 года.

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

председательствующего судьи Букиной И.А.,

судей Кирейковой Г.Г. и Разумова И.В. -

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Паначева Леонида Геннадьевича на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.02.2022 по делу № А41-34210/2020 Арбитражного суда Московской области о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Стройинвест» (далее – должник).

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий Иванов Дмитрий Владимирович, а также представители:

Паначева Л.Г. – Ежова Ю.В. по доверенности от 28.09.2020 и Фадеев М.И. по доверенности от 07.02.2022;

унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Московской области» (далее – Фонд) – Ермошина Е.В. по доверенности от 21.07.2022;

Министерства жилищной политики Московской области (далее – Министерство) – Шумов И.Р. по доверенности от 10.01.2022.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации

Букиной И.А., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве должника, к которому применены правила о несостоятельности застройщика, Паначев Л.Г. обратился в арбитражный суд с возражениями по результатам рассмотрения конкурсным управляющим его требования о включении в реестр о передаче жилых помещений.

Определением суда первой инстанции от 11.10.2021 в реестр включено требование Паначева Л.Г. о передаче пятнадцати квартир общей оплаченной стоимостью 31 338 000 руб.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 06.12.2021, оставленным без изменения постановлением суда округа от 17.02.2022, названное определение отменено, Паначеву Л.Г. отказано во включении в реестр о передаче жилых помещений.

Паначев Л.Г. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемые судебные акты отменить.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 14.07.2022 (судья Букина И.А.) кассационная жалоба вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзывах на кассационную жалобу конкурсный управляющий Иванов Д.В., Фонд и публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – Фонд развития территорий) просили обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

В судебном заседании представители Паначева Л.Г. поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе, а конкурсный управляющий Иванов Д.В., представители Фонда и Министерства возражали против ее удовлетворения.

Проверив материалы обособленного спора, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзывах на нее, выслушав участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 14.02.2014 между должником (застройщиком) и Паначевым Л.Г. (дольщиком, участником строительства) заключен договор участия в долевом строительстве № СП-84/2014/ОП, по условиям которого застройщик обязался передать участнику строительства 15 квартир общей площадью 1 044,6 кв.м, расположенных в многоквартирном жилом

доме по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, Ярославское шоссе, между домами № 8 и № 22.

Поскольку застройщик свои обязательства не исполнил, Паначев Л.Г. в рамках настоящего дела о банкротстве обратился к конкурсному управляющему с заявлением о включении его требований в реестр о передаче жилых помещений.

Уведомлением от 28.01.2021 во включении требований в реестр конкурсным управляющим отказано, в связи с чем заявитель обратился в арбитражный суд с возражениями по настоящему обособленному спору.

Разрешая спор, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 201.1, 201.4, 201.7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), статьи 4 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» и, признав доказанным факт осуществления оплаты со стороны участника строительства по договору от 14.02.2014, включил его требования в реестр о передаче жилых помещений.

Отменяя определение от 11.10.2021, суд апелляционной инстанции сослался на положения статей 60, 201.1, 201.4, 201.9 Закона о банкротстве и отметил, что обстоятельства оплаты спорных квартир не имеют правового значения при рассмотрении настоящего обособленного спора. Суд указал, что основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан – участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Применение указанных правил должно быть направлено на достижение этой цели.

Суд сделал вывод, что очередность удовлетворения требований кредиторов устанавливается правопорядком исходя из степени значимости подлежащих защите интересов конкретной группы кредиторов, чьи требования не удовлетворены должником после вступления в правоотношения с последним. Граждане, вступившие в отношения с застройщиком и заключившие договор долевого участия в строительстве, преследуют цель удовлетворения своих потребностей, связанных с жильем. Последовательное изменение законодателем норм Закона о банкротстве в 2017-2019 годах (в том числе Федеральные законы от 29.07.2017 № 218-ФЗ, от 01.07.2018 № 175-ФЗ, от 25.12.2018 № 478-ФЗ, от 27.06.2019 № 151-ФЗ, от 04.11.2019 № 359-ФЗ) позволяет сделать вывод о том, что в условиях банкротства застройщиков приоритет в защите и восстановлении нарушенных прав остается на стороне граждан. При этом суд отметил, что действующим

законодательством ограничена до 120 кв.м и площадь помещения, приобретаемого физическим лицом – участником долевого строительства (часть 2 статьи 13 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; далее – Закон № 218-ФЗ).

Из этого суд сделал вывод, что граждане-инвесторы, вступившие в правоотношения с застройщиком и преследующие цель извлечения прибыли от такой деятельности, в условиях банкротства должника не могут получить удовлетворение в одной очереди удовлетворения с гражданами. В данном случае Паначев Л.Г. приобрел в совокупности тридцать квартир (вопрос обоснованности требования по оставшимся пятнадцати квартирам рассматривается в рамках иного обособленного спора). Таким образом, договоры участия в долевом строительстве Паначевым Л.Г. заключались с целью осуществления инвестиционной деятельности, а не в целях удовлетворения личных потребностей по улучшению жилищных условий, в силу чего кредитору не может быть предоставлена приоритетная защита в деле о банкротстве застройщика. Частные инвесторы сами несут ответственность и риски наступления неблагоприятных последствий (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При таких условиях суд апелляционной инстанции отказал Паначеву Л.Г. в удовлетворении заявленных требований. С этим выводом впоследствии согласился суд округа.

Судебная коллегия считает правильными выводы судов апелляционной инстанции и округа в той части, что в ситуации приобретения гражданином значительного количества квартир в инвестиционных целях (для последующей перепродажи и получения прибыли) его требования к застройщику, находящемуся в банкротстве, не подлежат приоритетному удовлетворению в режиме требований участника строительства (подпункт 2 пункта 1 статьи 201.1, пункт 3 статьи 201.4, подпункт 3 пункта 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве). Последовательное изменение законодательства о несостоятельности застройщиков, действительно, позволяет сделать вывод, что предпринимаемые законодателем меры по увеличению гарантий прав граждан – участников строительства – преследуют, в первую очередь, удовлетворение их потребностей и потребностей их семей, связанных с жильем. Как отмечено в пункте 2 мотивировочной части постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 № 34-П (далее – Постановление № 34-П), участие в долевом строительстве выступает прежде всего формой реализации гражданами своего интереса в обеспечении личной потребности в жилище.

Вместе с тем сам по себе факт инвестирования гражданином в объекты недвижимости на этапе строительства не может влечь полный отказ в удовлетворении его требований при банкротстве застройщика. Как отмечено в упомянутом Постановлении № 34-П, заключение договоров с целью приобретения жилого помещения может быть направлено на удовлетворение не только жилищных потребностей гражданина, но и его экономических интересов (сбережение денежных средств, формирование имущественной базы для дальнейшего получения дохода от сдачи жилья внаем и т.д.).

По этим причинам вопреки выводам судов приобретение Паначевым Л.Г. значительного количества квартир в инвестиционных целях не свидетельствует о злоупотреблении им правом (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации), а указывает на необходимость квалифицировать долг перед ним таким образом, как если бы владельцем требования к застройщику являлось юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность (пункты 1 и 2 статьи 50 Гражданского кодекса Российской Федерации), и расчеты с которым в силу подпункта 4 пункта 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве осуществляются в четвертую очередь. По этой причине выводы судов апелляционной инстанции и округа о полном отказе в удовлетворении требований Паначева Л.Г. ошибочны.

Необходимо также отметить, что само по себе приобретение гражданином более одной квартиры еще не свидетельствует об инвестиционном характере его требования. Не исключены ситуации, когда приобретение нескольких квартир обусловлено необходимостью обеспечить потребности в жилище не только гражданина, но и членов его семьи, иных близких лиц. В таком случае суд должен вынести вопрос о целях заключения договора в отношении нескольких квартир на обсуждение сторон (применительно к части 1 статьи 133 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), что в данном случае сделано не было. Если часть квартир приобретены в потребительских целях, а иная часть – в инвестиционных, требования кредитора подлежат включению в реестр исходя из их правовой природы.

Равным образом ошибочны и выводы судов, указавших что действующим законодательством ограничена до 120 кв.м площадь помещения, приобретаемого физическим лицом – участником долевого строительства. В силу пункта 2 статьи 213 Гражданского кодекса Российской Федерации количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются. При этом в действующем законодательстве отсутствуют положения, предусматривающие ограничения по площади жилого помещения, приобретаемого участником долевого

строительства. Приведенная судами в обоснование данного вывода ссылка на часть 2 статьи 13 Закона № 218-ФЗ подобное ограничение не устанавливает. Названная норма подлежит применению для определения размера компенсации участнику строительства в ситуации, когда Фондом развития территорий принято решение о выплате возмещения (пункт 5 части 2 статьи 13.1 данного закона) вместо решения о финансировании мероприятий по завершению строительства. Однако названная норма не ограничивает ни площадь помещения (помещений), которое подлежит передаче физическому лицу, включенному в реестр о передаче жилых помещений, ни размер трансформированного денежного требования кредитора.

Таким образом, если бы по результатам проверки целей приобретения квартир было установлено, что требования (их часть) Паначева Л.Г. носили инвестиционный характер, они подлежали включению в четвертую очередь реестра как обеспеченные залогом тех квартир, которые причитались ему как покупателю по условиям договора долевого участия в строительстве. Однако, учитывая, что определением суда первой инстанции от 21.12.2021 удовлетворено заявление Фонда о намерении стать приобретателем прав и обязанностей застройщика, и ему переданы права на участок и объект незавершенного строительства, залоговые права кредиторов, включенных в денежный реестр, в отношении объектов долевого строительства прекратились (пункт 11 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве).

Постановлением № 34-П признаны не соответствующими Конституции Российской Федерации части 14 и 17 статьи 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ во взаимосвязи с пунктом 11 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве в той мере, в какой они в системе действующего правового регулирования не предусматривают необходимых правовых гарантий защиты прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при прекращении их залоговых прав в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства фонду. В тексте постановления отмечено, что признание названных положений не соответствующими Конституции Российской Федерации не должно означать восстановления залоговых прав кредиторов, не являющихся участниками строительства и приобретших права залогодержателей до принятия оспариваемого регулирования. Конституционным Судом Российской Федерации указано на возможность для таких кредиторов требовать от фонда выплаты компенсаций, предусмотренных пунктом 4 резолютивной части Постановления № 34-П.

Соответственно, в настоящее время требования Паначева Л.Г., носящие инвестиционный характер, при их обоснованности (в

частности, при подтверждении факта оплаты) могут быть не только включены в четвертую очередь реестра, но и погашены (частично) за счет выплаты Фондом указанной компенсации.

Однако, как отмечено выше, вопрос о том, для каких целей приобретались все тридцать квартир (например, имелись ли среди них те, которые приобретены для потребительских целей), судами по существу исследован не был.

Также судами, по сути, не был установлен факт осуществления кредитором оплаты с точки зрения стандарта, предусмотренного пунктом 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве». В частности, суд первой инстанции не проверил возражения конкурсного управляющего, ссылавшегося на то, что фактическая передача должнику денежных средств в счет оплаты осуществлена не была. Суды апелляционной инстанции и округа, указав, что в силу приобретения тридцати квартир факт их оплаты не имеет значения для разрешения спора, также соответствующие обстоятельства не исследовали.

При таких условиях разрешение вопроса об обоснованности и очередности требований кредитора в настоящее время является преждевременным.

В связи с тем, что в обжалуемых судебных актах содержатся нарушения норм права, которые повлияли на исход рассмотрения дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Паначева Л.Г. в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, данные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением обособленного спора на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении спора судам необходимо учесть изложенное и проверить факт осуществления кредитором оплаты по договору долевого участия в строительстве. При обоснованности требования судам надлежит установить цели приобретения всех квартир. При наличии квартир, предназначавшихся для потребительских нужд кредитора и его близких, соответствующие требования подлежат включению в реестр о передаче жилых помещений. Требования Паначева Л.Г., обусловленные его инвестиционными интересами, подлежат удовлетворению в режиме четвертой очереди с разъяснением кредитору наличия у него права в рамках отдельного обособленного спора предъявить к фонду требование о взыскании компенсации, установленной Постановлением № 34-П.

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 Московской области от 11.10.2021, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.02.2022 по делу № А41-34210/2020 отменить.

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

Председательствующий-судья И.А. Букина

судья Г.Г. Кирейкова

судья И.В. Разумов