



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ 10АП-21986/2021

г. Москва

06 декабря 2021 года

Дело № А41-34210/20

Резолютивная часть постановления объявлена 01 декабря 2021 года

Постановление изготовлено в полном объеме 06 декабря 2021 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Катькиной Н.Н.,

судей Досовой М.В., Семикина Д.С.,

при ведении протокола судебного заседания: Магомадовой К.С.,

при участии в заседании:

от Паначева Леонида Геннадьевича: Ежова Ю.В. по нотариально удостоверенной доверенности от 28.09.2020, зарегистрированной в реестре за №77/732-н/77-2020-8-1117,

от конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙИНВЕСТ» Иванова Дмитрия Владимировича: Иванов Д.В. лично,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙИНВЕСТ» Иванова Дмитрия Владимировича на определение Арбитражного суда Московской области от 11 октября 2021 года по делу №А41-34210/20, по заявлению Паначева Леонида Геннадьевича о включении в реестр требований общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙИНВЕСТ» о передаче жилых помещений,

УСТАНОВИЛ:

Паначев Леонид Геннадьевич обратился в Арбитражный суд Московской области с возражениями по результатам рассмотрения конкурсным управляющим общества с

ограниченной ответственностью (ООО) «СТРОЙИНВЕСТ» требования участника строительства, в которых просил:

1. уведомление об отказе во включении в реестр требований о передаче жилых помещений, направленное Храмовым Д.В., полученное 02.02.21, отменить.

2. Включить требования Паначева Л.Г. в реестр требований о передаче жилых помещений, расположенных по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, Ярославское шоссе, между домами № 8 и № 22, следующие жилые помещения (квартиры):

- трехкомнатная квартира № 9 общей площадью 80,7 кв. м., расположенная в 1 секции на 3 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;

- трехкомнатная квартира № 13 общей площадью 80,7 кв. м., расположенная в 1 секции на 4 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;

- трехкомнатная квартира № 17 общей площадью 80,7 кв. м., расположенная в 1 секции на 5 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;

- трехкомнатная квартира № 24 общей площадью 81 кв. м., расположенная в 1 секции на 6 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;

- трехкомнатная квартира № 37 общей площадью 80,7 кв. м., расположенная в 1 секции на 10 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;

- трехкомнатная квартира № 45 общей площадью 80,7 кв. м., расположенная в 1 секции на 12 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;

- трехкомнатная квартира № 132 общей площадью 80,9 кв. м., расположенная в 2 секции на 13 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;

- двухкомнатная квартира № 209 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 8 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- двухкомнатная квартира № 210 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 8 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- двухкомнатная квартира № 217 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 9 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- двухкомнатная квартира № 225 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 10 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- двухкомнатная квартира № 226 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 10 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- двухкомнатная квартира № 233 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 11 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- двухкомнатная квартира № 241 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 12 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- двухкомнатная квартира № 265 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 15 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22 (л.д. 2-5).

Возражения заявлены на основании статьи 201.4 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.02 «О несостоятельности (банкротстве)».

Определением Арбитражного суда Московской области от 11 октября 2021 года в реестр требований ООО «СТРОЙИНВЕСТ» о передаче жилых помещений было включено требование Паначева Л.Г. о передаче следующих жилых помещений общей оплаченной стоимостью 31 338 000 рублей:

- трехкомнатной квартиры № 9 общей площадью 80,7 кв. м., расположенной в 1 секции на 3 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- трехкомнатной квартиры № 13 общей площадью 80,7 кв. м., расположенной в 1 секции на 4 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- трехкомнатной квартиры № 17 общей площадью 80,7 кв. м., расположенной в 1 секции на 5 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- трехкомнатной квартиры № 24 общей площадью 81 кв. м., расположенной в 1 секции на 6 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- трехкомнатной квартиры № 37 общей площадью 80,7 кв. м., расположенной в 1 секции на 10 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- трехкомнатной квартиры № 45 общей площадью 80,7 кв. м., расположенной в 1 секции на 12 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- трехкомнатной квартиры № 132 общей площадью 80,9 кв. м., расположенной в 2 секции на 13 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- двухкомнатной квартиры № 209 общей площадью 59,9 кв. м., расположенной в 3 секции на 8 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- двухкомнатной квартиры № 210 общей площадью 59,9 кв. м., расположенной в 3 секции на 8 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;
- двухкомнатной квартиры № 217 общей площадью 59,9 кв. м., расположенной в 3 секции на 9 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;

- двухкомнатной квартиры № 225 общей площадью 59,9 кв. м., расположенной в 3 секции на 10 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;

- двухкомнатной квартиры № 226 общей площадью 59,9 кв. м., расположенной в 3 секции на 10 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;

- двухкомнатной квартиры № 233 общей площадью 59,9 кв. м., расположенной в 3 секции на 11 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;

- двухкомнатной квартиры № 241 общей площадью 59,9 кв. м., расположенной в 3 секции на 12 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22;

- двухкомнатной квартиры № 265 общей площадью 59,9 кв. м., расположенной в 3 секции на 15 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22 (л.д. 81-83).

Не согласившись с вынесенным судебным актом, конкурсный управляющий ООО «СТРОЙИНВЕСТ» Иванов Дмитрий Владимирович обратился в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит определение отменить, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права при его вынесении (л.д. 85-88).

Законность и обоснованность определения суда проверены апелляционным судом в соответствии со статьями 266-268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Безусловных оснований для отмены обжалуемого судебного акта апелляционным судом не установлено.

В силу пункта 6 части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для отмены решения арбитражного суда первой инстанции в любом случае является отсутствие в деле протокола судебного заседания или подписание его не теми лицами, которые указаны в статье 155 настоящего Кодекса, в случае отсутствия аудиозаписи судебного заседания.

Конкурсный управляющий ООО «СТРОЙИНВЕСТ» Иванов Д.В. указывает, что в материалах дела отсутствует протокол судебного заседания.

Между тем, протокол судебного заседания Арбитражного суда Московской области от 23 сентября 2021 года, подписанный судьей и секретарем судебного заседания, а также аудиопротокол находятся в материалах дела на листах дела 78, 79.

Исследовав материалы дела и доводы апелляционной жалобы, заслушав лиц, участвующих в судебном заседании, апелляционный суд полагает, что обжалуемое определение подлежит отмене.

Как следует из материалов дела, 14.02.14 между ООО «СТРОЙИНВЕСТ» (Застройщик) и Паначевым Л.Г. (Участник долевого строительства) был заключен договор участия в долевом строительстве № СП-84/2014/ОП, по условиям которого Застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить на земельном участке, расположенном по адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами 8 и 22, многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, но не позднее 2 квартала 2015 года, передать Участнику долевого строительства 15 квартир общей площадью 1 044,6 кв.м., а Участник долевого строительства обязался уплатить обусловленную договором цену и принять Объекты долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию (л.д. 16-22).

В соответствии с пунктом 1.5. договора под Объектами долевого строительства понимаются следующие квартиры:

- трехкомнатная квартира № 9 общей площадью 80,7 кв. м., расположенная в 1 секции на 3 этаже;
- трехкомнатная квартира № 13 общей площадью 80,7 кв. м., расположенная в 1 секции на 4 этаже;
- трехкомнатная квартира № 17 общей площадью 80,7 кв. м., расположенная в 1 секции на 5 этаже;
- трехкомнатная квартира № 24 общей площадью 81 кв. м., расположенная в 1 секции на 6 этаже;
- трехкомнатная квартира № 37 общей площадью 80,7 кв. м., расположенная в 1 секции на 10 этаже;

- трехкомнатная квартира № 45 общей площадью 80,7 кв. м., расположенная в 1 секции на 12 этаже;
- трехкомнатная квартира № 132 общей площадью 80,9 кв. м., расположенная в 2 секции на 13 этаже;
- двухкомнатная квартира № 209 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 8 этаже;
- двухкомнатная квартира № 210 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 8 этаже;
- двухкомнатная квартира № 217 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 9 этаже;
- двухкомнатная квартира № 225 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 10 этаже;
- двухкомнатная квартира № 226 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 10 этаже;
- двухкомнатная квартира № 233 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 11 этаже;
- двухкомнатная квартира № 241 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 12 этаже;
- двухкомнатная квартира № 265 общей площадью 59,9 кв. м., расположенная в 3 секции на 15 этаже.

Пунктом 4.2. договора закреплено, что цена, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составляет 31 338 000 рублей.

В подтверждение факта оплаты по договору Паначевым Л.Г. были представлены копии квитанций к приходным-кассовым ордерам № 1 от 17.02.14 на сумму 29 900 000 рублей и № 3 от 25.02.14 на сумму 100 000 рублей, акт об исполнении финансовых обязательств сторонами к договору № СП-84/2014/ОП от 25.02.14 (л.д. 38-40).

Решением Арбитражного суда Московской области от 17 ноября 2020 года ООО «СТРОЙИНВЕСТ» было признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим должника утвержден Храмов Дмитрий Владимирович.

На основании пункта 3 статьи 201.4 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.02 «О несостоятельности (банкротстве)» Паначев Л.Г. направил в адрес конкурсного управляющего Храмова Д.В. заявление о включении требования о передаче вышеназванных квартир в реестр требований ООО «СТРОЙИНВЕСТ» о передаче жилых помещений.

Конкурсный управляющий Храмов Д.В. отказал во включении требования Паначева Л.Г. в реестр требований должника о передаче жилых помещений, указав на отсутствие доказательств оплаты жилых помещений (л.д. 8-11).

Поскольку между Паначевым Л.Г. и конкурсным управляющим Храмовым Д.В. возникли разногласия по поводу факта обоснованности требований, кредитор обратился в суд с рассматриваемым заявлением.

Принимая обжалуемое определение, суд первой инстанции исходил из наличия достаточных доказательств в подтверждение заявленных требований.

Апелляционный суд не может согласиться с выводами суда первой инстанции по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона N 127-ФЗ от 26.10.02 "О несостоятельности (банкротстве)" и частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Особенности банкротства должника-застройщика установлены параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве.

В силу пункта 3 статьи 201.4 Закона о банкротстве денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений (далее - требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему. Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований участников строительства, который является частью реестра требований кредиторов, в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

Пунктом 3.1 названной статьи закреплено, что требования участников строительства, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, включаются в реестр требований участников строительства конкурсным управляющим самостоятельно на основании информации, размещенной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в единой информационной системе жилищного строительства. При наличии у застройщика документов, подтверждающих факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по таким договорам, конкурсный управляющий вносит в реестр требований участников строительства сведения о размере требования участника строительства.

Конкурсный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований участников строительства в порядке, предусмотренном пунктом 7 настоящей статьи.

Участник строительства вправе предъявить свое требование, возникшее из договора участия в долевом строительстве, в установленном настоящей статьей порядке или уточнить размер своего требования к застройщику, предъявив конкурсному управляющему соответствующие документы.

Согласно пункту 7 статьи 201.4 Закона о банкротстве конкурсный управляющий рассматривает предъявленное в ходе дела о банкротстве требование участника строительства и по результатам его рассмотрения не позднее чем в течение тридцати рабочих дней со дня получения такого требования вносит его в реестр требований участников строительства в случае обоснованности предъявленного требования.

В тот же срок конкурсный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований участников строительства, или об отказе в таком включении, или о включении в реестр требования в неполном объеме. При включении требований участников строительства конкурсным управляющим учитывается размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 настоящего Федерального закона, независимо от предъявления участником строительства соответствующего требования в части убытков.

Пунктом 8 статьи 201.4 Закона о банкротстве закреплено, что возражения по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования участника

строительства могут быть заявлены в арбитражный суд участником строительства не позднее чем в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения участником строительства уведомления конкурсного управляющего о результатах рассмотрения этого требования. К указанным возражениям должны быть приложены документы, подтверждающие направление конкурсному управляющему копий возражений и приложенных к возражениям документов.

В пункте 9 статьи 201.4 Закона о банкротстве установлено, что требования участников строительства, по которым заявлены возражения, рассматриваются арбитражным судом в порядке, установленном статьей 60 настоящего Федерального закона.

По результатам такого рассмотрения выносится определение арбитражного суда о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований участников строительства. Копия определения о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований участников строительства направляется лицу, заявившему возражения, и конкурсному управляющему не позднее дня, следующего за днем вынесения определения арбитражного суда.

Пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве закреплено, что заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение.

Как указывалось выше, конкурсным управляющим ООО «СТРОЙИНВЕСТ» Храмовым Д.В. было получено заявление Паначева Л.Г. о включении требования о передаче 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, в реестр требований должника о передаче жилых помещений.

Конкурсный управляющий ООО «СТРОЙИНВЕСТ» в удовлетворении требования Паначева Л.Г. отказал со ссылкой на отсутствие доказательств оплаты жилых помещений.

В подтверждение факта оплаты по договору Паначевым Л.Г. в материалы дела были представлены копии квитанций к приходным-кассовым ордерам № 1 от 17.02.14 на сумму 29 900 000 рублей и № 3 от 25.02.14 на сумму 100 000 рублей, акт об исполнении финансовых обязательств сторонами к договору № СП-84/2014/ОП от 25.02.14 (л.д. 38-40).

Однако, апелляционный суд полагает, что обстоятельства оплаты спорных квартир не имеют правового значения при рассмотрении настоящего обособленного спора.

Так, согласно правовой позиции Арбитражного суда Московского округа, изложенной в постановлении от 04 июня 2020 года по делу № А40-53873/17, введение специальных норм, касающихся банкротства застройщика, изначально было направлено на усиление защиты прав граждан - участников строительства. По данной причине высшими судебными инстанциями ранее выработаны правовые подходы, в соответствии с которыми граждане-участники строительства являются приоритетной категорией кредиторов: 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, а не воспрепятствование ей (постановление Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 N 13239/12).

Исходя из содержания и смысла нормы подпункта 3 пункта 1 статьи 201.9, подпункта 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве, в соответствии с общим правовым регулированием 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. Было бы неверным (п. 2 ст. 6 ГК РФ) уравнивать в правах (поставить в одну очередь) кредиторов по требованию об осуществлении первоначального предоставления и кредиторов, непосредственно пострадавших от взаимодействия с должником.

Кредитор должника, имевший с последним отношения, вытекающие из договора инвестирования, преследовал цель извлечения прибыли из такой деятельности, что само по себе отвечает целям и предназначению коммерческого юридического лица (статьи 48 и 50 ГК РФ).

Вместе с тем, граждане, вступившие в отношения с застройщиком и заключившие договор долевого участия в строительстве, преследуют цель удовлетворения своих потребностей, связанных с жильем.

В соответствии с действующим в настоящее время в Российской Федерации правовым регулированием не могут получить абсолютно равную правовую защиту юридические лица в сравнении с гражданами, которые не получили удовлетворения от неисправного должника, находящегося в банкротстве.

Это означает, что законодатель в первую очередь счел необходимым защиту интересов таких граждан (статьи 17, 40 Конституции РФ, ст. 201.1, 201.5, 201.9 Закона о банкротстве).

В этой связи законодатель установил, что участником строительства является физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование, а также Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование (подпункт 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

Если с целью решения вопросов обманутых дольщиков государственный орган власти принял решение о достройке проблемного объекта за счет бюджетных средств и снятия таким образом социальной напряженности, то реализация такого решения за счет бюджетных средств не может быть направлена и на удовлетворение требований профессиональных инвесторов. Законных оснований к тому нет.

В рассматриваемом случае Паначев Л.Г. заявил требование на основании договора № СП-84/2014/ОП участия в долевом строительстве от 14.02.14 в отношении 15 квартир общей площадью 1 044,6 кв.м.

Также Паначевым Л.Г. в рамках другого обособленного спора по настоящему делу было заявлено требование на основании договора № СП-71/2013/ОП участия в долевом строительстве от 10.12.13 в отношении 15 квартир общей площадью 1 000,5 кв.м.

Изложенное свидетельствует о том, что договоры участия в долевом строительстве Паначевым Л.Г. с ООО «СТРОЙИНВЕСТ» заключались с целью осуществления инвестиционной деятельности, а не в целях удовлетворения личных потребностей по улучшению жилищных условий.

Как указывалось выше, введение специальных норм, касающихся банкротства застройщика, направлено на усиление защиты прав граждан - участников строительства, как непрофессиональных инвесторов.

Государство предоставляет более высокие гарантии защиты инвесторам, которые приобретают квартиры в новостройках для личного проживания, так как квалифицирует таких инвесторов как потребителей. В части, не противоречащей положениям Федерального закона N 214-ФЗ от 30.12.04 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», к сделкам застройщиков с такими инвесторами применяется законодательство о защите прав потребителей. Если же инвестор уже имеет свое жилье на праве частной собственности и приобретает квартиру фактически не для личного постоянного проживания, а в инвестиционных целях, то в этом случае применение к нему статуса потребителя и сопутствующих этому статусу мер защиты прав потребителей выглядит избыточным.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.03.2013 №15510/12, основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты прав участников долевого строительства – физических лиц как непрофессиональных инвесторов.

Юридические лица и недобросовестные инвесторы, вступившие в правоотношения с застройщиком и преследующие цель компенсировать исполненные первыми обязательства в порядке зачета требования путем получения жилых помещений, а также цель извлечения прибыли от такой деятельности, задействовавшие в этом ряд физических лиц, в условии банкротства должника не могут получить удовлетворение требований наряду с пострадавшими гражданами, добросовестно внесшим средства для приобретения жилых помещений для проживания.

Учитывая изложенное, частные инвесторы сами несут ответственность и риски наступления неблагоприятных последствий.

Действия Паначева Л.Г. по приобретению 30 квартир общей площадью более 2 000 кв.м. характеризуется коммерческим интересом, целями, преследующими получение прибыли от совершаемых сделок, в том числе от последующей продажи объектов долевого строительства, следовательно, в той степени, в которой существующие разъяснения и нормативные акты снижают стандарт требований к сделкам с участниками долевого строительства в рамках государственной позиции защиты прав и интересов «дольщиков», они не могут презюмироваться, когда из существа правоотношений усматривается очевидный предпринимательский интерес всех участников цепочки правоотношений.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 1 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» согласно пункту 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 ГК РФ),

Последовательное изменение законодателем норм Закона о банкротстве (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) в 2017-2019 г.г. позволяет сделать вывод о том, что в условиях банкротства застройщиков приоритет в защите и восстановлении нарушенных прав остается на стороне граждан. 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 силу пункта 2 статьи 13 Федерального закона № 218-ФЗ от 29.07.17 «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» выплата возмещения гражданину - участнику строительства, имеющему требование о передаче жилого помещения (жилых помещений), осуществляется в размере стоимости указанного помещения (указанных помещений), определяемой как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков), подлежащего передаче гражданину - участнику строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке, но не менее уплаченной цены договора либо размера уплаченных паевых взносов, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения (таких жилых помещений), не превышающей ста двадцати квадратных метров.

Таким образом, действующим законодательством ограничена до 120 кв.м. площадь помещения, приобретаемого гражданином-участником долевого строительства - непрофессиональным инвестором.

В рассматриваемом же случае Палачев Л.Г. приобрел 15 квартир общей площадью 1 044,6 кв.м., а также еще 15 квартир общей площадью 1 000,5 кв.м. по иному договору с ООО «СТРОЙИНВЕСТ».

Данное обстоятельство бесспорно свидетельствует о том, что заключение договора участия в долевом строительстве с ООО «СТРОЙИНВЕСТ» носило для Палачева Л.Г. характер инвестиционной деятельности, а, следовательно, к правоотношениям указанных лиц не подлежит применению принцип приоритетной защиты прав граждан – участников долевого строительства.

При таких обстоятельствах у суда первой инстанции не имелось оснований для удовлетворения заявленных требований, в связи с чем обжалуемое определение подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 3 части 4 статьи 272, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Определение Арбитражного суда Московской области от 11 октября 2021 года по делу № А41-34210/20 отменить.

В удовлетворении требований Паначева Л.Г. о включении в реестр о передаче жилых помещений отказать.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Московского округа через Арбитражный суд Московской области в месячный срок со дня его принятия.

Председательствующий

Н.Н. Катькина

Судьи:

М.В. Досова

Д.С. Семикин