



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
10АП-15846/2021

г. Москва
23 марта 2022 года

Дело № А41-65911/19

Резолютивная часть постановления объявлена 21 марта 2022 года
Постановление изготовлено в полном объеме 23 марта 2022 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Досовой М.В.,
судей Мизяк В.П., Семикина Д.С.
при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Сизовой О.О.,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу конкурсного управляющего
ООО «СЗ КВС МСК» Артышука Геннадия Викторовича на определение Арбитражного суда
Московской области от 01.07.2021 по делу № А41-65911/19
о несостоятельности (банкротстве) ООО «СЗ КВС МСК»
при участии в судебном заседании:
от Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Московской области -
Рубан Е.Н. по доверенности от 01.06.2021,
от Омарова Д.Ч. - Семочкина М.А. по доверенности от 19.06.2020,
от иных лиц, участвующих в деле, представители не явились, извещены надлежащим образом,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Московской области от 15.10.2019 ООО «СЗ КВС МСК»
(ИНН 7802801583) признано несостоятельным (банкротом), открыта процедура конкурсного
производства, конкурсным управляющим должника утвержден Артышук Геннадий Викторович.

В отношении ООО «СЗ КВС МСК» применены правила параграфа 7 главы IX Закона о
банкротстве.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры банкротства опубликовано в
газете «Коммерсантъ» от 19.10.2019.

29.03.2021 Омаров Даниял Чупалалович. обратился в арбитражный суд с заявлением о
включении в реестр требований участников строительства ООО «СЗ КВС МСК» требования о
передаче квартир, расположенных по строительному адресу: Московская область, с. Тарасовка,
корпус 2, со следующими проектными характеристиками:

- квартира с условным номером 11 на 2 этаже в 1 подъезде, площадью 30,93 кв.м,
оплаченной стоимостью 1 144 410 руб.,

- квартира с условным номером 194 на 2 этаже в 8 подъезде, площадью 34,57 кв.м, оплаченной стоимостью 1 279 090 руб.,

- квартира с условным номером 208 на 4 этаже в 8 подъезде, площадью 34,57 кв.м, оплаченной стоимостью 1 279 090 руб.,

- квартира с условным номером 277 на 4 этаже в 11 подъезде, площадью 41,28 кв.м, оплаченной стоимостью 1 527 360 руб.,

- квартира с условным номером 285 на 2 этаже в 12 подъезде, площадью 69,6 кв.м, оплаченной стоимостью 1 386 635 руб.

- однокомнатная квартира с условным номером 360 на 3 этаже в 15 подъезде, площадью 34,37 кв.м, оплаченной стоимостью 1 271 690 руб.,

- однокомнатная квартира с условным номером 364 на 3 этаже в 15 подъезде, площадью 33,73 кв.м, оплаченной стоимостью 1 248 010 руб.

Определением Арбитражного суда Московской области от 01.07.2021 указанные требования удовлетворены.

Не согласившись с принятым судебным актом, конкурсный управляющий ООО «СЗ КВС МСК» Артышук Г.В. обратился в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой.

Определением Арбитражного суда Московской области от 20.10.2021 Артышук Г.В. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника.

Определением Арбитражного суда Московской области от 14.01.2022 конкурсным управляющим должника утвержден Лиханов Алексей Юрьевич.

В судебном заседании представитель Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Московской области поддержал позицию, изложенную в апелляционной жалобе, представил письменные пояснения по существу заявленных требований.

Представитель Омарова Д.Ч. возражал против удовлетворения апелляционной жалобы, просил суд оставить обжалуемый судебный акт без изменения.

Конкурсный управляющий Лиханов А.Ю. представил письменные объяснения по делу, в которых разрешение вопроса по апелляционной жалобе оставил на усмотрение суда.

Законность и обоснованность определения суда первой инстанции, правильность применения арбитражным судом первой инстанции норм материального и процессуального права проверены арбитражным апелляционным судом в соответствии со статьями 223, 266, 268, 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционная жалоба рассмотрена в соответствии с нормами статей 121 - 123, 153, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе публично, путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru, сайте «Электронное правосудие» www.kad.arbitr.ru.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела доказательства, изучив доводы апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о наличии оснований для отмены обжалуемого судебного акта.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, 03.07.2018 между ООО «СЗ КВС МСК» (застройщик) и Омаровым Д.Ч. (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве № 92-2/4, предметом которого являлись

вышеуказанные квартиры в количестве 7 штук, расположенные по адресу: Московская область, с. Тарасовка, корпус 2, общей площадью 279, 05 кв.м, стоимостью 10 150 850 руб.

Договор участия в долевом строительстве зарегистрирован Управлением Росреестра по Московской области 18.07.2018.

В качестве доказательства исполнения принятых на себя обязательств в части оплаты жилых помещений в материалы дела представлены сведения ПАО Сбербанк о подтверждении платежа в размере 10 150 850 руб., в которых указано, что платеж включен в платежное поручение от 19.07.2018 №1065346 и исполнен банком.

27.01.2021 заявителем в адрес конкурсного управляющего направлено требование о включении в реестр требований участников строительства требования о передаче вышеуказанных квартир.

Уведомлением от 12.02.2021 конкурсный управляющий отказал во включении требований Омарова Д.Ч. в реестр передачи жилых помещений, мотивировав его несоответствием представленных заявителем документов с данными, внесенными в отношении спорных жилых помещений в ЕГРН.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требования Омарова Д.Ч., исходил из доказанности факта заключения сторонами договора участия в долевом строительстве и наличия доказательств оплаты по указанному договору.

В апелляционной жалобе конкурсный управляющий ООО «СЗ КВС МСК» Артышук Г.В. повторно приводит доводы о том, что в выписке из ЕГРН участником долевого строительства по спорному договору значится ООО «СЗ КВС МСК», а также указывает на то, что стоимость 1м² приобретенных Омаровым Д.Ч. квартир в два раза ниже стоимости 1м² квартир, приобретенных у застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве.

Проверяя доводы апелляционной жалобы в отношении сведений в ЕГРН, судом апелляционной инстанции 02.09.2021 был направлен запрос в Управление Росреестра по Московской области, в ответ на который в материалы дела направлена выписка из ЕГРН по состоянию на 25.10.2021, согласно которой участником долевого строительства по договору от 03.07.2018 № 92-2/4 значится Омаров Д.Ч.

При таких обстоятельствах доводы апелляционной жалобы в этой части не могут быть приняты во внимание суда.

Между тем при принятии обжалуемого определения судом первой инстанции не было учтено следующее.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о 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).

Порядок и сроки обращения с требованиями о передаче жилых помещений и (или) денежными требованиями участников строительства установлен статьей 201.4 Закона о банкротстве.

Так, требования участников строительства о передаче жилых помещений предъявляются конкурсному управляющему с приложением подтверждающих обоснованность этих требований

документов (вступивших в силу решений суда, арбитражного суда, определений о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решений третейского суда или иных судебных актов), в том числе подтверждающих факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору.

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 (пункт 3.1 статьи 201.4 Закона о банкротстве).

В силу пункта 10 статьи 201.4 Закона о банкротстве 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.

Действительно, как следует из материалов дела, факт заключения договора участия в долевом строительстве от 03.07.2018 № 92-2/4 между ООО «СЗ КВС МСК» и Омаровым Д.Ч. и его оплаты подтверждается материалами дела.

При этом 04.07.2018 между Омаровым Д.Ч. и ООО «СЗ КВС МСК» был заключен договор уступки права (требования) № 1/92-2/4 по договору участия в долевом строительстве от 03.07.2018 № 92-2/4, который расторгнут соглашением сторон от 04.10.2019, что подтверждается выписками из ЕГРН от 08.11.2019, от 25.10.2021.

Экономическую целесообразность заключения таких сделок представитель Омарова Д.Ч. в судебном заседании не пояснил.

Между тем помимо спорных жилых помещений по договору участия в долевом строительстве от 03.07.2018 № 92-2/4 матерью Омарова Д.Ч. Омаровой Ларисой Николаевной по договору участия в долевом строительстве от 30.05.2018 № 84-2/1 приобретены 7 квартир общей площадью 282,93 кв.м, стоимостью 10 148 795 руб., расположенных по адресу: Московская область, с. Тарасовка, корпус 2, по договору уступки прав требования от 11.01.2019 № 6/4-3/1 еще 4 квартиры общей площадью 150,37 кв.м, стоимостью 4 963 865 руб., расположенные по адресу: Московская область, с. Тарасовка, корпус 3, по договору уступки прав требования от 19.10.2018 № 2/65-2/4-5-8 еще 6 квартир общей площадью 286,03 кв.м, стоимостью 10 012 030 руб., расположенные по адресу: Московская область, с. Тарасовка, корпус 2.

Таким образом, семьей Омаровых приобретено 24 жилых помещения, в связи с чем суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что договоры участия в долевом строительстве заключались Омаровыми с целью осуществления инвестиционной деятельности, а не в целях удовлетворения личных потребностей по улучшению жилищных условий.

Между тем 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 № 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.

Таким образом, государство предоставляет более высокие гарантии защиты инвесторам, которые приобретают квартиры для личного проживания, так как квалифицирует таких инвесторов как потребителей.

В части, не противоречащей Федеральному закону от 31.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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 является 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 условиях 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.

Принимая во внимание количество жилых помещений, приобретенных одной семьей, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что действия Омарова Д.Ч. по приобретению квартир носят явный характер инвестиционных сделок, которые заключены не в целях удовлетворения личных потребностей по улучшению жилищных условий.

При этом суд апелляционной инстанции принимает во внимание доводы апелляционной жалобы о том, что стоимость 1м² приобретенных Омаровым Д.Ч. квартир в два раза ниже стоимости 1м² квартир, приобретенных у застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве, что подтверждается, в частности определением Арбитражного суда Московской области от 23.07.2021 по настоящему делу.

Пояснений относительно причин установления заниженной стоимости для Омарова Д.Ч. суду также не представлено.

Таким образом, указанная сделка характеризуется коммерческим интересом с целью получения прибыли 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 покупателя.

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.

Как следствие, 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 этому нет.

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.

Указанная позиция соответствует позиции Арбитражного суда Московского округа, изложенной в постановлении от 17.02.2022 по делу №А41-34210/20, а также позиции Верховного Суда Российской Федерации (определение от 01.03.2022 №308-ЭС20-24350).

При таких обстоятельствах определение Арбитражного суда Московской области от 01.07.2021 по делу № А41-65911/19 подлежит отмене, а в удовлетворении требований Омарова Д.Ч. надлежит отказать.

Руководствуясь статьями 223, 266, 268, пунктом 2 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Московской области от 01.07.2021 по делу № А41-65911/19 отменить.

В удовлетворении заявления Омарова Д.Ч. отказать.

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

Председательствующий судья

М.В. Досова

Судьи

В.П. Мизяк

Д.С. Семикин