

## ЮРИДИЧЕСКОЕ НАУЧНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Данное заключение подготовлено нами, **Андреем Владимировичем Егоровым, Рустановом Тимуровичем Мифтахутдиновым и Олегом Романовичем Зайцевым** (далее – **Эксперты**), являющимися специалистами по российскому банкротному праву, по заказу юридической фирмы «Арбитраж.Ру» (далее – **Заказчик**).
2. Сведения о профессиональной компетенции Экспертов содержатся в приложениях к настоящему заключению.
3. В части непосредственного предмета данного конкретного заключения профессиональная компетенция Экспертов также дополнительно связана с тем, что они являются одними из непосредственных разработчиков § 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» - специальных правил о банкротстве застройщиков, впервые введенных Федеральным законом от 12 июля 2011 г. № 210-ФЗ, а также закона о первой реформе правил о банкротстве застройщиков – Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ.
4. Кроме того, Эксперты участвовали в выработке правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о защите граждан как непрофессиональных инвесторов при банкротстве застройщиков, выраженной в постановлениях его Президиума по конкретным делам.
5. Заключение является юридическим научным экспертным мнением Экспертов по абстрактным правовым вопросам по российскому праву, поставленному Заказчиком.
6. Заключение содержит личное профессиональное научное мнение Экспертов и не является официальной позицией какой-либо организации, сотрудником либо членом которой являются Эксперты.

7. Эксперты осведомлены, что Заключение заказано Заказчиком в связи с рассмотрением судами конкретных дел, однако Эксперты не ставили перед собой задачу изучить обстоятельства этих дел и предложить решение для конкретных дел.
8. Все авторские права на Заключение принадлежат Экспертам и Заказчику не передаются.
9. Заключение адресовано только Заказчику и не может являться основанием для принятия каким-либо иным частным лицом решения по данным или сходным вопросам (в т.ч. совершения какого-либо юридически значимого действия).

### **ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ**

10. Помимо вышеуказанных, в настоящем заключении также используются следующие термины и сокращения:
  - (1) ВС РФ – Верховный Суд Российской Федерации;
  - (2) ВАС РФ – Высший Арбитражный Суд Российской Федерации;
  - (3) Закон о банкротстве – Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
  - (4) Закон № 210-ФЗ – Федеральный закон от 12 июля 2011 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства»;
  - (5) Закон № 214-ФЗ – Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- (6) Закон № 218-ФЗ – Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «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» (с 2022 г. – «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»);
- (7) Законопроект – проект федерального закона № 334201-5 «О внесении изменений в федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» (в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства граждан)»;
- (8) СКЭС – Судебная коллегия по экономическим спорам.

**ВОПРОС:**

- 11. **Подлежат ли включению в реестр требований участников строительства в деле о банкротстве застройщика требования гражданина о передаче ему не одного, а нескольких жилых помещений, либо они подлежат включению в реестр требований кредиторов в составе требований четвертой очереди?**

**ОТВЕТ:**

- 12. **Требования гражданина о передаче ему не одного, а нескольких жилых помещений подлежат включению в реестр требований участников строительства в деле о банкротстве застройщика.**

**ОБОСНОВАНИЕ ОТВЕТА:**

13. Первоначальная редакция Закона о банкротстве, действовавшая до 2011 г., не предусматривала никаких особенностей банкротства застройщиков, привлекающих средства граждан для строительства многоквартирных домов, и требования таких граждан в случае их банкротства относились к общей третьей необеспеченной очереди, как и требования юридических лиц, вложившихся в строительство, и вообще всех других кредиторов застройщика.
14. Однако поскольку такая необеспеченная третья очередь на практике получает крайне малое удовлетворение, чаще всего стремящееся к нулю, то в 2011 г. в Законе о банкротстве появились специальные правила о банкротстве застройщиков, внесенные Законом № 210-ФЗ, которые предусмотрели привилегированную третью очередь для требований граждан, вытекающих из передачи жилых помещений, и отнесли требования юридических лиц, вытекающие из передачи жилых помещений, а также иные требования остальных кредиторов к четвертой очереди (пп. 3 и 4 п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве).
15. Одновременно требованиям граждан, вытекающим из передачи жилых помещений, был придан залоговый приоритет в отношении объекта строительства даже в том случае, если они не имели такого залога по причине того, что вкладывали средства не в соответствии с Законом № 214-ФЗ (пп. 2 п. 1 ст. 201.14 Закона о банкротстве).
16. С 2018 г. формой признания в деле о банкротстве обсуждаемого приоритета требований граждан стало включение их требований в такую особую часть реестра требований кредиторов как реестр требований участников строительства (п. 3 ст. 201.4 Закона о банкротстве в действующей редакции).
17. Основной вопрос, который возникает в данной связи, касается объёма привилегированной защиты участников строительства – она должна относиться только к какому-то одному объекту или к неограниченному числу объектов, на которые претендует физическое лицо по

соглашению с застройщиком. При ответе на данный вопрос целесообразно прибегнуть к разным методам толкования – историческому, систематическому и целевому (телеологическому).

- 18.** С точки зрения исторического толкования закона, необходимо обратить внимание на следующее. В ходе работы над Законопроектом, который в итоге и стал Законом № 210-ФЗ, обсуждалось несколько вариантов создания приоритета дольщиков. Один из этих вариантов предлагал дать привилегированную защиту только тем гражданам, которые не имели собственного жилья и потому для них вопрос о том, какое удовлетворение они получают в ходе банкротства застройщика, является вопросом о том, будет ли им где жить (условно их в ходе работы над проектом называли социальными дольщиками). Модификация данного варианта предполагала не выяснять, есть ли у дольщика нуждаемость в жилом помещении, но предоставлять ему привилегию только в отношении одного жилого помещения от одного застройщика; однако и этот вариант был отвергнут.
- 19.** В связи с проводившимися обсуждениями обозначенной проблемы первоначальный текст указанного законопроекта, внесенный в Государственную Думу, предусматривал приоритет лишь для социальных дольщиков: п. 3 ст. 201.5 проекта предусматривал привилегированную третью очередь только при одновременном соблюдении следующих условий:
- 1)** участник строительства и члены его семьи не имели на праве собственности в течение года после заключения договора о передаче жилого помещения пригодного для проживания жилого помещения или индивидуального жилого дома на территории Российской Федерации и не имеет его на праве собственности на момент установления его требований в деле о банкротстве;

- 2) участник строительства и члены его семьи не имеют на территории Российской Федерации пригодного для проживания жилого помещения или индивидуального жилого дома, предоставленного по договору социального найма;
  - 3) общая площадь единственного пригодного для проживания жилого помещения или индивидуального жилого дома (его части), находящегося в собственности участника строительства (члена его семьи) или предоставленного ему (члену его семьи) по договору социального найма на момент установления требований гражданина в деле о банкротстве составляет менее пятнадцати квадратных метров в расчете на каждого из членов семьи участника строительства, совместно проживающих в данном жилом помещении или жилом доме.
20. Соответственно для тех граждан, которые приобретали квартиры не для того, чтобы жить в них со своей семьей, потому что им негде больше жить или потому что они хотят улучшить свои жилищные условия, а для того, чтобы сдавать их в аренду, заработать на их перепродаже и т.п. (условно их в ходе работы над проектом называли коммерческими дольщиками), первоначальный текст Законопроекта привилегированной очереди не предполагал.
21. Однако в ходе длительного обсуждения Законопроекта разработчики осознанно отказались от этого деления.
22. Это связано с тем, что разработчики осознали, что критерий разграничения граждан на условно социальных и условно коммерческих очень зыбок и крайне трудно формализуем, в связи с чем лучше будет от него принципиально отказаться, чем пытаться его реализовать.
23. Следующий способ толкования, к которому допустимо прибегнуть, - систематический. Можно провести сравнение с некоторыми другими примерами, в которых Закон о банкротстве устанавливает

привилегированное положение отдельных кредиторов, например, вкладчиков при банкротстве или работников должника.

24. Насколько нам известно, за всю историю существования системы привилегированной очередности требований граждан – вкладчиков при банкротстве банков ни разу не было попытки понизить очередность требования какого-либо гражданина на том основании, что оно очень большое размеру.

При этом можно помыслить регулирование, при котором в привилегированную очередь поднималось бы требование вкладчика только не выше определенного размера. Однако установление соответствующей «планки» относится к прерогативе законодателя, а не судебной власти.

В отсутствие подобных ограничений даже очень большие требования вкладчиков включаются в первую очередь (бывает, что сумма превышает 1 млрд. руб.).

25. В отношении требований работников мы наблюдаем дифференцированный подход. Причём нужно заметить, что такая дифференциация появилась в Законе о банкротстве не сразу, а по мере появления примеров, которые показались законодателю неприемлемыми. Иными словами, и в данном случае решение вопроса было отдано не на усмотрение судебной практики, а законодатель предусмотрел чёткие критерии, которыми должны руководствоваться суды при отнесении тех или иных требований работников к числу привилегированных требований второй очереди.

26. Так, в соответствии с п. 3 ст. 136 Закона о банкротстве требования отдельных категорий работников (руководителя, главного бухгалтера и т.п.) о выплате выходных пособий (так называемых «золотых парашютов») не относятся к требованиям кредиторов второй очереди, если они превышают определенный размер.

Данное правило установлено законом и должно применяться судами в тех пределах, которые содержатся в норме. В частности, оно не может распространяться на отношения, возникшие ранее появления нормы в 2012 году, и применяться к лицам, не поименованным в норме, - какими бы высокими их выходные пособия не показались суду (например, программисты, юристы и т.п.).

27. В соответствии с п. 4 той же статьи арбитражный суд по заявлению конкурсного управляющего вправе уменьшить размер требований об оплате труда любых работников, включаемых во вторую очередь, но лишь при соблюдении чётких условий, прописанных в данной норме. Произвол суда в данном случае не допускается. Суд не может переносить из второй очереди в третью требования работников, даже если заработная плата покажется суду «слишком высокой», а привилегия второй очереди – несправедливой.
28. Таким образом, только законодатель вправе проводить дифференциацию лиц, формально подпадающих под признаки кредиторов одной очереди. В традиции российского правоприменения нет случаев, когда этот вопрос отдавался бы на усмотрение суду, рассматривающему дело о банкротстве, без критериев, установленных законом. Следовательно, систематическое толкование Закона о банкротстве также препятствует вторжению суда в вопрос установления требований дольщика в отношении нескольких жилых помещений одновременно.
29. Следующий прием толкования – целевое (телеологическое) толкование. Оно ставит вопрос: можно ли считать, что целью закона было решение узкой специальной задачи – улучшение жилищных условий нуждающихся граждан.
- На первый взгляд кажется, что это удачный критерий – ведь одному человеку нужна только одна квартира, а если он приобрел их



несколько, то с высокой вероятностью он приобрел их для коммерческих целей.

- 30.** Однако при более внимательном рассмотрении оказывается, что даже этот вроде бы очевидный критерий является на самом деле неудачным, поскольку гражданин может и одну квартиру приобрести для коммерческих целей, – если у него уже есть другая.

Проверить наличие иного жилья довольно трудно, поскольку многие случаи принадлежности жилья легко скрыть – напр., если квартира, в которой живет участник строительства, принадлежит не ему, а его сожительнице, брак с которой у него не зарегистрирован или с которой он формально развелся (или его троюродной сестре, у которой совсем другие ФИО и потому факт ее родства трудно установить; или оффшору, в котором гражданин прячет свои активы; и т.д)., или если гражданин проживает в помещении, формально являющемся нежилым и т.п.

- 31.** Также гражданин может приобретать по одной квартире у разных застройщиков и проверить факт наличия таких приобретений также довольно трудно, поскольку, к сожалению, нередко застройщики продают квартиры не по Закону № 214-ФЗ и соответственно их договоры с гражданами не проходят госрегистрацию.

- 32.** В итоге уже на примере критерия количества квартир видно, что попытка его применения привела бы к тому, что нередко суд не смог бы объективно разграничить социальных и коммерческих дольщиков, что приводило бы к несправедливости, которую допускать нельзя.

- 33.** Также следует иметь в виду, что цель приобретения квартиры может неоднократно меняться у гражданина после заключения им договора с застройщиком, в том числе и уже в ходе процедуры банкротства застройщика – напр., изначально он покупал квартиру в коммерческих целях, потому что имел другую собственную квартиру, но потом

возникли финансовые трудности и пришлось уже имеющуюся квартиру продать, и наоборот.

- 34.** Важно также и то, что предлагаемая первоначальной редакцией законопроекта привилегия только социальных дольщиков вызвала критику и ответственного Комитета Государственной Думы по собственности, который в своем заключении № 3.9-81/117 июня 2010 г. указал, что он «не поддерживает положения законопроекта о порядке и очередности удовлетворения требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика, учитывающие материальное положение участников строительства, в частности, наличие у гражданина или члена его семьи иного жилого помещения либо индивидуального жилого дома. Такой подход не соответствует Конституции Российской Федерации в части равенства прав граждан перед законом независимо от их имущественного положения, а также соответствующим правовым нормам Гражданского кодекса Российской Федерации. По мнению Комитета по собственности указанные положения законопроекта должны быть исключены при подготовке законопроекта ко второму чтению».
- 35.** В связи с изложенным ко второму чтению законопроект приобрел тот вид, в котором закон действует и по сей день, когда критерием привилегии является только вид участника строительства – у гражданина привилегированная очередь, а у юридического лица нет; количество приобретаемых гражданином квартир никакого значения, а также в целом цели их приобретения, при этом никакого значения не имеют.
- 36.** Юридическое лицо тоже может приобретать квартиру для некоммерческих целей – напр., хоспис или центр защиты женщин от семейного насилия приобретает квартиру для проживания соответственно своих пациентов либо защищаемых женщин;

государственное учреждение приобретает квартиры для предоставления сиротам или очередникам.

Однако и это также очень трудно формализовать и проверить, в связи с чем и для юридических лиц законодатель осознанно упрощает критерий, сводя его к простому минимальному виду кредитора, вновь жертвуя меньшей возможной несправедливостью ради предотвращения принципиально большей.

37. Как видно, возможные попытки внедрить деление дольщиков на условно социальных и условно коммерческих, в т.ч. по критерию количества приобретаемых квартир, на уровне судебной практики будут попыткой ввести регулирование, который сам законодатель осознанно отверг.
38. Показательно, что когда впоследствии в 2017 г. появился механизм государственных гарантий на случай банкротства застройщика, предусматривающий выплату государством возмещения участникам строительства, размер такого возмещения был сразу ограничен стоимостью 120 квадратных метров независимо от общей площади всех причитающихся гражданину квартир – согласно п. 2 ст. 13 Закона № 218-ФЗ выплата возмещения 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 (**всех жилых помещений в одном многоквартирном доме**), 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.
39. Как видно, указанная норма, во-первых, прямо признает, что у гражданина - участника строительства может быть требование о

передаче нескольких жилых помещений, а во-вторых, ограничивает лишь его требование о возмещении государством возмещения, но не его требование к застройщику о передаче таких жилых помещений.

40. Более того, и п. 1 ст. 12 Закона № 218-ФЗ, и п. 1 и пп. «в» п. 6 Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений» (утв. постановлением Правительства РФ от 7 октября 2017 г. № 1233) прямо указывают, что возмещение выплачивается гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, **включенные в реестр требований участников строительства.**

Эти нормы были бессмысленны, если бы законодатель не предполагал возможность включения в такой реестр требований граждан о передаче большого количества квартир.

41. Показательно также, что когда в 2017 г. появилось указанное ограниченное по размеру возмещение для участников строительства, то внутри ранее единой привилегированной третьей очереди требований граждан – участников строительства появились четыре подочереды, к первой из которых отнесены денежные требования граждан – участников строительства и лишь ко второй – требования государства вследствие выплаты им возмещения (абз. 2 и 3 пп. 2 п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве в действующей редакции).

Как видно, государство осознанно субординировало свои требования по выплате частичного возмещения по отношению к оставшимся непогашенным в остальной части требованиям граждан.

42. Данная конструкция, когда включаемые в реестр в привилегированной очереди требования граждан не ограничиваются по размеру, а выплачиваемая государством гарантия, напротив, ограничена по размеру, была заимствована законодателем из правил о банкротстве

банков, где требования граждан по банковским вкладам включаются в привилегированную 1 очередь без ограничения размера, а выплачиваемое государством страховое возмещение ограничено суммой в 1,4 млн. руб.

43. Таким образом, и целевое толкование закона приводит к выводу о том, что в той редакции, которая нашла отражение в действующем Законе о банкротстве, идея защиты через привилегию третьей очереди только дольщиков, нуждающихся в улучшении жилищных условий, не проводится.
44. Изложенное подтверждается и судебной практикой: так, при рассмотрении СКЭС заявления гражданина о включении его требований о передаче ему 8 квартир в реестр требований жилых помещений у ВС РФ не возникло даже сомнений в нормальности такого требования по размеру (определение от 29 сентября 2015 г. № 307-ЭС15-8607); не видно таких сомнений у ВС РФ и при рассмотрении требований гражданки о передаче ей 5 квартир (определение от 25 января 2018 г. № 308-ЭС17-14180(1,2)) и гражданина о передаче ему явно значительного числа квартир на общую сумму более 125 млн. руб. (определение от 5 сентября 2019 г. № 305-ЭС14-7512(24)).
45. Аналогичными примерами являются включение в реестр требований о передаче жилых помещений требований граждан о передаче одному гражданину 4 квартир (постановление Арбитражного суда Московского округа от 9 октября 2018 г. № Ф05-7321/2016), 5 квартир (постановления Арбитражных судов Московского округа от 25 февраля 2020 г. № Ф05-14076/2017 и Северо-Кавказского округа от 28 июня 2021 г. № Ф08-5604/2021 и Десятого арбитражного апелляционного суда от 10 декабря 2020 г. № 10АП-12302/2019), 7 квартир (определение ВАС РФ от 28 января 2013 г. № ВАС-12527/11), 8 квартир (постановление Арбитражного суда Московского округа от 8 апреля 2021 г. № Ф05-10194/2014), 10 квартир (постановление Арбитражного

суда Дальневосточного округа от 22 марта 2017 г. № Ф03-445/2017), 11 квартир (определение Арбитражного суда Томской области от 6 апреля 2016 г. по делу № А67-6124/2015), 12 квартир (постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22 декабря 2020 г. № 10АП-15582/2020), 14 квартир (постановление Арбитражного суда Московского округа от 28 апреля 2021 г. № Ф05-11201/2014), 15 квартир (постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 19 мая 2021 г. № Ф06-66513/202), 22 квартир (постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 2 августа 2016 г. № Ф02-1660/2016), а также включение в третью очередь реестра требований кредиторов денежных требований гражданки, вытекающих из передачи ей 6 квартир (постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11 февраля 2014 г. по делу № А65-27653/2011).

46. Единственным известным нам примером, когда суд отказал гражданину во включении его требований в реестр требований о передаче жилых помещений только на основании приобретения им нескольких квартир, является постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 6 декабря 2021 г. № 10АП-21988/2021.
47. Помимо того, что эта позиция очевидно противоречит приведенной выше сложившейся устойчивой судебной практике, в этом постановлении, к сожалению, необоснованно смешиваются два вопроса – (1) является ли деятельность по приобретению гражданином квартиры в строящемся доме инвестиционной и (2) различается ли юридически непрофессиональная и профессиональная инвестиционная деятельность граждан в этой сфере при банкротстве застройщиков.
48. Приобретение даже одной квартиры в строящемся доме не имеющим другого жилья гражданином, который хочет жить в этой будущей квартире, также является инвестиционной деятельностью.

Именно поэтому в судебной практике граждан – участников строительства обоснованно называют инвесторами (см., напр. постановления Президиума ВАС РФ от 12 марта 2013 г. № 15510/12, от 23 апреля 2013 г. № 13239/12 и от 15 июля 2014 г. № 4100/14).

**49.** Когда же в тех же судебных актах справедливо указывается на то, что целью специальных правил о банкротстве застройщиков является защита граждан как непрофессиональных инвесторов, то речь как раз идет о том, что сам по себе гражданин является непрофессиональным инвестором по отношению к застройщику как профессионалу в сфере строительства.

**50.** От того, что у гражданина много денег и он может позволить себе вложить много денег в строительство и приобрести много квартир, он не становится профессионалом в сфере строительства и продолжает принципиально оставаться слабой стороной в отношениях с застройщиком, от злоупотреблений которого и защищает гражданина законодательство о банкротстве застройщика.

Как верно отмечал Комитет Государственной Думы по собственности, нельзя разделять граждан по признаку имущественного положения.

**51.** По этой же причине, а также по уже отмечавшейся причине невозможности формально разграничить цели инвестирования гражданами в строящееся жилье, законодатель и судебная практика и используют один простой и четкий критерий – гражданин как инвестор получает привилегированную защиту, не деля граждан на профессиональных и непрофессиональных инвесторов.

**52.** Очень ярким примером такого подхода является, в частности, упоминавшееся выше постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 19 мая 2021 г. № Ф06-66513/2021, оставившее в силе судебные акты о включении в реестр требований о передаче жилых помещений требования о передаче 15 квартир даже в том случае, когда

гражданин был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя.

При этом суд указал следующее: *«довод Банка о том, что в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве участником строительства, имеющим к застройщику требование о передаче жилого помещения, может быть только физическое лицо, в связи с чем у Федорова А.Я. как индивидуального предпринимателя и приобретавшего вышеуказанные квартиры с целью извлечения прибыли отсутствует право на включение требований в реестр требований о передаче жилых помещений, подлежит отклонению, так как положение статьи 201.1 Закона о банкротстве исключает из числа участников долевого строительства при банкротстве застройщика только юридических лиц, которым Федоров А.Я. не относится, мотивы приобретения Федоровым А.Я. квартир не имеет правового значения при определении его статуса как участника долевого строительства и определении правовой природы его требования к должнику».*

- 53.** Профессиональными инвесторами при банкротстве граждан судебная практика признает, опираясь на правила Закона о банкротстве, именно юридических лиц – см., напр., постановления Арбитражного суда Московского округа от 20 декабря 2021 г. № Ф05-7321/2016, 13 июля 2021 г. № Ф05-4426/2018, 30 июня 2021 г. № Ф05-17076/2017, 5 ноября 2019 г. № Ф05-11201/2014 и 29 октября 2019 г. № Ф05-11201/2014.
- 54.** Попытки же признать профессиональными инвесторами граждан при банкротстве застройщика судебной практикой обоснованно отвергаются – так, в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13 января 2021 г. № Ф08-11675/2020 указано, что «отказывая в удовлетворении заявления о пересмотре определения от 11.12.2017 по вновь открывшимся обстоятельствам, суды исходили из того, что даже в случае подтверждения факта того, что Саламандра




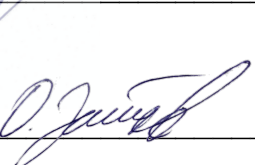
В.Л. приобрел имущество с целью дальнейшей его перепродажи, указанные обстоятельства не влияют на реальность его правоотношений с ООО «Сочи-Абсолют» по участию в долевом строительстве и, исходя из норм Закона о банкротстве, не влекут каких-либо негативных последствий. Суды отметили, что понятие «непрофессиональный инвестор» не закреплено в Законе о банкротстве и выработано судебной практикой для стандартизации доказывания требований к застройщику о передаче жилых помещений гражданами. Вступление в правоотношения с обществом было вызвано целью удовлетворения потребности граждан в жилье (статья 40 Конституции Российской Федерации). Между тем, как указали суды, такими требованиями могут обладать и иные граждане, для которых это является способом инвестиций («профессиональный инвестор»), правовые основания для понижения очередности их требований отсутствуют».

55. Таким образом, приведенные рассуждения подтверждают вывод о том, что требования гражданина о передаче ему не одного, а нескольких жилых помещений подлежат включению в реестр требований участников строительства в деле о банкротстве застройщика без каких-либо изъятий и исключений.

4 февраля 2022 г., Москва

  
\_\_\_\_\_ /А.В. Егоров/

  
\_\_\_\_\_ /Р.Т. Мифтахутдинов/

  
\_\_\_\_\_ /О.Р. Зайцев/

## СПРАВКА ОБ ЭКСПЕРТЕ

### **Андрей Владимирович Егоров**

Образование:

1998 г. – юридический факультет МГУ им. М.В. Ломоносова (с отличием)

2000 г. – Российская школа частного права (с отличием)

2002 г. – кандидат юридических наук (МГУ им. М.В. Ломоносова).

Преподавательская деятельность:

С 2001 года преподаватель в Российской школе частного права, Московской высшей школе социальных и экономических наук, образовательных центрах краткосрочного повышения квалификации Lextorium.com, М-Логос, Статут, Ирсот, ИБД АРБ, и др. по различной тематике: банкротство, собственность, обязательства, сделки, представительство, исковая давность, принцип добросовестности в гражданском праве, обеспечительные меры и мировое соглашение в арбитражном процессе и др.

Текущее место работы:

1. с 02.2019 по наст.вр. – руководитель образовательных программ ООО «Лексториум» ([www.lextorium.com](http://www.lextorium.com));

2. с 08.2018 по наст. вр. - главный редактор журнала «Цивилистика» (ранее - «Журнал РШЧП») ([www.privlaw-journal.com](http://www.privlaw-journal.com))

3. с 09.2019 по наст.вр. – профессор Департамента гражданско-правовых дисциплин НИУ «Высшая школа экономики».

Опыт предшествующей работы:

С 08.2014 г. по 02.2019 первый заместитель председателя Совета Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации, профессор кафедры общих проблем гражданского права и директор Российской школы частного права (подразделение Центра)

С 2001 г. по 08.2014 г. последовательно: главный консультант, советник, заместитель начальника управления, заместитель руководителя аппарата и руководитель аппарата – администратор Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Ранее (с 1996 г.) консультирование граждан в сфере защиты прав потребителей, работа юристом в холдинге и в юридической фирме.

С 2002 г. по 2014 г. – преподаватель (доцент, профессор) Российской школы частного права

С 2014 по 2017 г. – главный редактор журнала «Арбитражная практика для юристов»

Опыт работы по тематике банкротства:

Продолжительная научная работа (свыше 80 публикаций по банкротству), многолетнее обобщение практики, вхождение в рабочую группу ВАС РФ по вопросам банкротства, в т.ч. в 2013-2014 г. в качестве её руководителя. Непосредственное участие при разработке основных разъяснения ВАС РФ по частному праву после 2002 года (например, постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 17 "Об отдельных вопросах, связанных с договором выкупного лизинга"), по банкротству, включая постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 г. № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», от 23.12.2010 № 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

Автор научно-практических заключений по вопросам российского конкурсного права, представленных в российские и иностранные суды (более 40).

Член Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (с 2014)

Арбитр МКАС при ТПП РФ, Арбитражного центра при РСПП, Российского арбитражного центра (с 2017 г.)

Председатель Попечительского совета Ассоциации выпускников РШЧП (с 2018)

Председатель Попечительского совета Национальной ассоциации «Банкротный клуб» (с 2019)

Член редколлегии журнала «Вестник гражданского права» (с 2017 года)

Заместитель руководителя рабочей группы по совершенствованию общих положений Гражданского кодекса (2008 – 2010 ), участник рабочей группы по совершенствованию законодательства о юридических лицах (2008 - 2010).

Участник (2003-2013) и руководитель (2013-2014) рабочей группы по банкротству при ВАС РФ.

Участник научных и практических конференций в России и за рубежом (Казахстан 2006, Германия 2012 – 2015, Великобритания 2013)

Участник рабочей группы по подготовке Модельного закона СНГ о банкротстве банков (2005)

Награды и почётные звания:

«Почётный работник судебной системы» (2012).

Ведомственная награда - медаль «За заслуги перед судебной системой Российской Федерации» (2014).

Ведомственная награда Министерства юстиции «Медаль А.Ф. Кони» (2016)

Государственная награда – медаль ордена «За заслуги перед Отечеством II степени» (2017)

Классный чин: действительный государственный советник юстиции 2го класса

Публикации:

Автор более 200 публикаций по вопросам обязательственного права, сделкам и представительству, банкротству, корпоративному праву. Научный редактор пяти сборников статей по обеспечению обязательств, сделкам, договорам и обязательствам.

## СПРАВКА ОБ ЭКСПЕРТЕ

### **Руستم Тимурович Мифтахутдинов,**

1. Я, Мифтахутдинов Руستم Тимурович, являюсь кандидатом юридических наук, арбитром Российского Арбитражного центра при Институте современного арбитража, арбитром Международного коммерческого арбитражного суда при Торгово-промышленной палате Российской Федерации, арбитром арбитражного центра при РСПП, доцентом кафедры коммерческого права и процесса Российской школы частного права Федерального государственного бюджетного научного учреждения «Исследовательский центр частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации».

2. С января 2001 года по август 2014 года работал в судебной системе Российской Федерации. За это время прошёл путь от помощника судьи и начальника отдела анализа и обобщения судебной практики Арбитражного суда Республики Татарстан до судьи Арбитражного суда Республики Татарстан (с октября 2005 года по июль 2012 года) и судьи Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, проработав в этой должности с июля 2012 года по август 2014 года. С августа 2014 по июль 2018 года находился в почетной отставке, которую добровольно прекратил в целях занятия практической деятельностью.

3. С сентября 2014 года по июль 2020 также являлся доцентом кафедры предпринимательского и корпоративного права Московского государственного юридического университета им. О.Е. Кутафина (МГЮА) и позднее (с октября 2016 года) являюсь доцентом кафедры коммерческого права и процесса Российской школы частного права Федерального государственного бюджетного научного учреждения «Исследовательский центр частного права имени С.С.Алексеева при Президенте Российской Федерации».

4. С 2012 года читаю лекции по банкротству и процессуальному праву на курсах повышения квалификации для юристов, в том числе в Школах права «Статут» и «М-Логос», а также LF Academy и Лексториуме, выступаю с докладами на конференциях, даю интервью и т.п.

5. Являюсь экспертом по российскому банкротному праву. В сферу моих научных интересов входят российское гражданское право, арбитражное и гражданское процессуальное право и правовой институт несостоятельности (банкротства). Автор более 30 научных работ, публикаций по банкротству, гражданскому праву и арбитражному процессу.

6. Непосредственный участник разработки многих федеральных законов по вопросам банкротства, в том числе: от 28.06.13 № 134-ФЗ (закон о второй реформе субсидиарной ответственности); от 29.12.14 № 476-ФЗ и от 29.06.15 № 154-ФЗ (закон о банкротстве граждан); от 29.07.17 № 266-ФЗ (закон о третьей реформе субсидиарной ответственности при банкротстве); от 29.07.17 № 218-ФЗ (закон о первой реформе правил о банкротстве застройщиков).

7. Участвовал в подготовке разъяснений высших судебных инстанций по вопросам гражданского права, арбитражного процессуального права и банкротства, в том числе: постановлений Пленумов Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о несостоятельности (банкротстве)»; от 30.07.2013 № 61 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица»; от 30.07.2013 № 62 «О некоторых вопросах возмещения убытков»; от 23.12.10 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»; от 12.07.12 № 42 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с поручительством»; от 25.01.13 № 11 «Об уплате налога на

добавленную стоимость при реализации имущества должника, признанного банкротом»; от 06.12.13 № 88 «О начислении и уплате процентов по требованиям кредиторов при банкротстве»; от 06.06.14 № 36 «О некоторых вопросах, связанных с ведением кредитными организациями банковских счетов лиц, находящихся в процедурах банкротства»; от 16.05.14 № 28 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью» лицами, входящими в состав органов юридического лица»; от 25.12.2013 № 99 «О процессуальных сроках» и других.

8. Участвовал в подготовке проектов: постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации: от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»; постановления Пленума Верховного Суда РФ от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан»; Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан»; обзора судебной практики разрешения споров, связанных с установлением в процедурах банкротства требований лиц, контролирующих должника и аффилированных с ним лиц, утверждённого Президиумом ВС РФ 29.01.2020.

## СПРАВКА ОБ ЭКСПЕРТЕ

**Олег Романович Зайцев, эксперт по российскому банкротному и корпоративному праву, а также законодательству о коллекторской деятельности.**

Родился в 1980 г. в Москве.

В 2002 г. окончил с отличием факультет философии и юриспруденции Государственной классической академии им. Маймонида (Москва).

В 2005 г. окончил с отличием магистратуру Российской школы частного права (Москва) с присвоением степени магистра частного права.

В 2005 г. защитил диссертацию с присвоением ученой степени кандидата юридических наук в Институте законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации (Москва) по итогам обучения в очной аспирантуре отдела гражданского законодательства.

С 2001 по 2006 г. работал юристом в различных коммерческих организациях в Москве.

С 2006 по 2014 г. работал в Высшем Арбитражном Суде Российской Федерации (сначала главным консультантом Управления анализа и обобщения судебной практики, затем ведущим советником Управления частного права). Отвечал за подготовку проектов разъяснений суда по вопросам банкротства и корпоративного права и участие суда в законопроектной работе по этим направлениям.

С 2014 г. по настоящее время работаю доцентом Российской школы частного права в Исследовательском центре частного права им. С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации (вначале на кафедре общих проблем гражданского права, затем на кафедре обязательственного права) и преподаю там курс по правовым вопросам банкротства. До 2019 г. также работал в Центре консультантом отдела общих проблем частного права.

С 2019 г. читаю курс по банкротному праву на совместном бакалавриате Высшей школы экономики и Российской школы частного права.

С 2020 г. преподаю на магистерской программе по банкротному праву юридического факультета Санкт-Петербургского государственного университета.

Являюсь основателем и председателем Банкротного клуба - до 2016 г. – неформальной организации, а с 2018 г. – Национальной ассоциации специалистов по банкротству и управлению проблемными активами, созданной в т.ч. для публичного обсуждения актуальных вопросов банкротного права.

С 2014. по 2019 г. работал советником директора юридического департамента государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

С 2006 г. по настоящее время регулярно читаю лекции по банкротству и корпоративному праву, а также коллекторской деятельности на курсах повышения квалификации для юристов, в т.ч. в Школах права Статут и М-Логос, выступаю с докладами на конференциях и т.п.

С 2016 г. являюсь основателем и администратором группы «Банкротное право» в фэйсбуке, созданной для публичного обсуждения актуальных вопросов банкротного права.

Неоднократно был членом рабочих групп при Верховном Суде Российской Федерации по подготовке постановлений Пленума: в 2015 г. - по банкротству граждан, в 2017 г. - по субсидиарной ответственности, в 2018 г. - по конкурсной массе гражданина, в 2020 г. – по мораторию на банкротство и поручительству, а также в 2019 г. – по подготовке проекта обзора по субординации корпоративных требований.

С 2020 г. являюсь членом Научно-консультативного совета при Верховном Суде Российской Федерации.

С 2020 г. являюсь членом Экспертного совета по совершенствованию законодательства о несостоятельности (банкротстве) при Минэкономразвития России.

Непосредственный участник разработки:

1) многих федеральных законов по вопросам банкротства, в т.ч.:

- от 28.04.09 № 73-ФЗ (закон о реформе правил об оспаривании сделок при банкротстве и о субсидиарной ответственности при банкротстве);
- от 12.07.11 № 210-ФЗ (закон о банкротстве застройщиков);
- от 28.06.13 № 134-ФЗ (закон о второй реформе субсидиарной ответственности);
- от 22.12.14 № 432-ФЗ (закон об инкорпорации правил о банкротстве банков в общий закон о банкротстве);
- от 29.12.14 № 476-ФЗ и от 29.06.15 № 154-ФЗ (закон о банкротстве граждан);
- от 29.07.17 № 266-ФЗ (закон о третьей реформе субсидиарной ответственности при банкротстве);
- от 29.07.17 № 218-ФЗ (закон о первой реформе правил о банкротстве застройщиков);
- от 01.04.20 № 98-ФЗ (закон о введении моратория на банкротство);
- от 30.07.20 № 289-ФЗ (закон о внесудебном банкротстве граждан);

2) многих разъяснений Высшего Арбитражного Суда РФ по банкротству, в т.ч. постановлений Пленума:

- от 30.04.09 № 32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;
  - от 23.07.09 № 60 «О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.08 № 296-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»;
  - от 23.07.09 № 59 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «Об исполнительном производстве» в случае возбуждения дела о банкротстве»;
  - от 23.07.09 № 63 «О текущих платежах по денежным обязательствам в деле о банкротстве»;
  - от 23.07.09 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»;
  - от 17.12.09 № 91 «О порядке погашения расходов по делу о банкротстве»;
  - от 23.12.10 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;
  - от 22.06.12 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»;
  - от 12.07.12 № 42 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с поручительством»;
  - от 25.01.13 № 11 «Об уплате налога на добавленную стоимость при реализации имущества должника, признанного банкротом»;
  - от 06.12.13 № 88 «О начислении и уплате процентов по требованиям кредиторов при банкротстве»;
  - от 06.06.14 № 36 «О некоторых вопросах, связанных с ведением кредитными организациями банковских счетов лиц, находящихся в процедурах банкротства»;
- 3) ряда других федеральных законов, в т.ч.:
- от 19.07.09 № 205-ФЗ о реформе корпоративного законодательства («антирейдерский» закон);
  - от 03.07.16 № 230-ФЗ (закон о коллекторах);
- 4) ряда разъяснений Высшего Арбитражного Суда РФ по корпоративному праву, в т.ч. постановлений Пленума:
- от 20.06.07 № 40 «О некоторых вопросах практики применения положений законодательства о сделках с заинтересованностью»;

- от 30.07.13 № 62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица»;

- от 30.07.2013 № 61 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица»;

- от 16.05.14 № 28 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью»;

в т.ч. информационных писем Президиума:

- от 25.06.09 № 131 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров о преимущественном праве приобретения акций закрытых акционерных обществ»;

- от 30.03.10 № 135 «О некоторых вопросах, связанных с применением статьи 5 Федерального закона от 30.12.2008 № 312-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- от 24.05.12 № 151 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с исключением участника из общества с ограниченной ответственностью».

Автор ряда статей в российских юридических изданиях по вопросам банкротного и корпоративного права. Составитель постоянно переиздающегося (5 изданий) сборника разъяснений высших судов по банкротству.

Имею опыт представления интересов граждан и организаций в судах, в т.ч. в арбитражных судах и судах общей юрисдикции всех уровней, Верховном Суде Российской Федерации и Конституционном Суде Российской Федерации.

Являюсь членом INSOL International (Всемирная организация специалистов по банкротству), INSOL Europe (Европейская организация специалистов по банкротству), CERIL (Конференция по европейскому праву банкротства и реструктуризации) и IEEI (Международная организация по обмену опытом по банкротному праву).

Был членом официальной делегации от Российской Федерации на заседании Рабочей группы V по банкротству Комиссии ООН по праву международной торговли.

С 2017 г. включен в рекомендованный список арбитров Российского арбитражного центра при Российском институте современного арбитража.

В 2019 г. участвовал в качестве эксперта по российскому банкротному праву со стороны Российской Федерации в международном инвестиционном арбитраже.