



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о включении в реестр требований о передаче жилых помещений

г. Москва

11 октября 2021 года

Дело № А41-34210/20

Резолютивная часть определения объявлена 23 сентября 2021 г.
Полный текст определения изготовлен 11 октября 2021 г.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Корниенко В. А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Турсуновой Д. М., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «СТРОЙИНВЕСТ» возражения Паначева Л. Г. по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования о включении в реестр требований кредиторов должника, при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Московской области от 17 ноября 2020 г. ООО «СТРОЙИНВЕСТ» (далее – должник) признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден член ААУ «СЦЭАУ» Храмов Дмитрий Владимирович. Кроме того, указанным судебным актом при рассмотрении дела о банкротстве ООО «СТРОЙИНВЕСТ» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127 – ФЗ (далее – Закон о банкротстве). Сообщение об открытии процедуры банкротства в отношении должника опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 219 от 28 ноября 2020 г.

Определением Арбитражного суда Московской области от 15 января 2021 г. Храмов Дмитрий Владимирович освобожден от возложенных на него обязанностей конкурсного управляющего должника.

Определением Арбитражного суда Московской области от 02 апреля 2021 г. конкурсным управляющим ООО «СТРОЙИНВЕСТ» утвержден член ААУ «ЦФОП АПК» Иванов Дмитрий Владимирович.

В соответствии со ст. 32 Закона о банкротстве дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (далее – АПК РФ), с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом. Аналогичные положения содержатся в ст. 223 АПК РФ.

04 февраля 2021 г. Паначев Леонид Геннадьевич (далее – заявитель) обратился в Арбитражный суд Московской области с возражениями по результатам рассмотрения конкурсным управляющим его заявления о включении в реестр требований участников строительства ООО «СТРОЙИНВЕСТ» требования о передаче квартир (далее – Объекты долевого строительства):

- 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.

Арбитражный суд, исследовав материалы дела в объеме представленных доказательств, установил следующее.

Заявитель обратился к конкурсному управляющему ООО «СТРОЙИНВЕСТ» с требованием о включении в реестр требований по передаче жилых помещений должника.

Уведомлением от 28 января 2021 г. во включении его требований в реестр конкурсным управляющим было отказано, в связи с чем, заявитель обратился в арбитражный суд с настоящими возражениями.

В силу п. 1 ст. 201.4 Закона о банкротстве, с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе внешнего управления в деле о банкротстве застройщика требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, в том числе, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, и (или) денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику.

Процедура банкротства застройщика в соответствии с нормами параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве призвана обеспечить соразмерное пропорциональное удовлетворение требований всех участников строительства, имеющих к должнику (застройщику) как требования о передаче жилого помещения, так и денежные требования, квалифицируемые в соответствии с подп. 4 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве.

В соответствии с п. 7 ст. 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, который является частью реестра требований кредиторов, 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 во включении упомянутого требования.

Согласно п. 8 ст. 201.4 Закона о банкротстве, 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.

Как следует из представленных в материалы дела доказательств, между ООО «СТРОЙИНВЕСТ» и Паначевым Леонидом Геннадьевичем 14 февраля 2014 г. был заключен договор участия в долевом строительстве № СП-84/2014/ОП, в соответствии с условиями которого ООО «СТРОЙИНВЕСТ» обязалось 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 передать участнику долевого строительства квартиры, перечень которых указан в договоре, в том числе, Объекты долевого строительства, а участник долевого строительства (Паначев Л. Г.) обязался уплатить обусловленную договором цену, исходя из 30 000 руб. за 1 кв. м. жилых помещений, и принять объекты долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

В обоснование факта исполнения Паначевым Л. Г. обязательств по оплате прав требования по договору заявителем в материалы дела представлена копия акта об исполнении финансовых обязательств сторонами к договору № СП-84/2014/ОП от 25 февраля 2014 г., копии квитанций к приходно-кассовому ордеру № 1 от 17 февраля 2014 г. и № 3 от 25 февраля 2014 г.

Кроме того, Паначевым Л. Г. в материалы дела представлены доказательства наличия у него финансовой возможности по оплате квартир, а именно выписки по его банковским счетам и копия расписки о займе денежных средств на приобретение спорных квартир с последующим их возвратом займодавцу в срок, что также подтверждает платежеспособность заявителя в период заключения договора.

Должник свои обязательства по передаче квартир в срок, предусмотренный договором, не исполнил до настоящего времени, доказательств обратного суду не представлено.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Федерального закона 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» (далее – Закон № 214-ФЗ), по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блока-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Положения Закона № 214-ФЗ основаны на принципах гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, конечным итогом взаимоотношений участников долевого строительства и застройщика является передача объекта долевого строительства участнику, порядок которой изложен в ст. 8 Закона.

Поскольку материалы дела содержат доказательства оплаты заявителем права требования к должнику о передаче Объектов долевого строительства, его требования подлежат включению в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «СТРОЙИНВЕСТ».

В силу п. 1 ст. 201.7 Закона о банкротстве, в реестр требований о передаче жилых помещений включаются следующие сведения: 1) сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях; 2) размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в рублях (в том числе, стоимость переданного имущества, указанная в таком договоре); 3) сведения о жилом помещении (в том числе о его площади), являющемся предметом договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором.

Руководствуясь ст. ст. 32, 201.4 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 176, 184, 185, 223 АПК РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Включить в реестр требований ООО «СТРОЙИНВЕСТ» о передаче жилых помещений требование Паначева Леонида Геннадьевича о передаче следующих жилых помещений общей оплаченной стоимостью 31 338 000 руб.:

- 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.

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней с момента его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

В. А. Корниенко