



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
26 октября 2022 года

Дело № А41-34210/20

Резолютивная часть определения объявлена 26 октября 2022 г.
Полный текст определения изготовлен 26 октября 2022 г.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Корниенко В. А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Малых А. К., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «СТРОЙИНВЕСТ» заявление Петрова Алексея Федоровича 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.

Петров Алексей Федорович (далее – заявитель) обратился в Арбитражный суд Московской области заявлением о включении в реестр требований участников строительства ООО «СТРОЙИНВЕСТ» о передаче жилых помещений требования о передаче двухкомнатной квартиры № 19 общей площадью 49,2 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 (далее – Объект долевого строительства).

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

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.

Доказательств уведомления конкурсным управляющим заявителя в порядке ст. 201.4 Закона о банкротстве материалы дела не содержат, в связи с чем арбитражный суд считает возможным восстановить срок на подачу настоящего требования.

Как следует из представленных в материалы дела доказательств, между ООО «СТРОЙИНВЕСТ» и Петровым Алексеем Федоровичем 06 ноября 2014 г. был заключен договор участия в долевом строительстве № СП-129/2014/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 Объект долевого строительства, а участник долевого строительства (Петров Алексей Федорович) обязалась уплатить обусловленную договором цену в сумме 2 360 000 руб. и принять Объект долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

В обоснование факта исполнения Петровым Алексеем Федоровичем обязательств по оплате прав требования по договору заявителем в материалы дела представлены копии соответствующих платежных документов (платежных поручений, заявлений на банковский перевод и чеков).

Должник свои обязательства по передаче квартиры 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.

Согласно п. 6 ст. 201.4 Закона о банкротстве наряду с приложением вступивших в силу решений суда, арбитражного суда, определений о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решений третейского суда или иных судебных актов и (или) подлинных документов либо их надлежащим образом заверенных копий, подтверждающих обоснованность этих требований, конкурсному управляющему должны быть представлены документы, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

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.

С учетом общей направленности законодательства на защиту прав и законных интересов участников строительства – физических лиц, на участника строительства как потребителя не могут быть возложены неблагоприятные последствия совершения неправомерных действий руководством должника или третьими лицами, совершенных в процессе предпринимательской деятельности, а также негативные последствия ненадлежащего оформления документов не могут быть возложены на граждан - участников строительства.

Граждане - участники строительства являются экономически слабой стороной и лишены реальной возможности настаивать на изменении формы договора, его условий и порядка уплаты денежных средств, настаивать на проверке полномочий лиц, подписавших с ними договор и выдавших от имени общества должника документы в подтверждение внесения гражданами денежных средств в кассу названного общества.

Негативные последствия ненадлежащего оформления документов не могут быть возложены на граждан - участников строительства в ситуации, когда директором общества конкурсному управляющему должника не переданы документы должника.

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

непереданного 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 Петрова Алексея Федоровича о передаче двухкомнатной квартиры № 19 общей площадью 49,2 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, оплаченной стоимостью 2 360 000 руб.

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