



14020013272157

9_33950581



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 ноября 2022 г.

Дело № А40-97155/20-9-164

Резолютивная часть определения объявлена 22 ноября 2022 г.

Мотивированное определение изготовлено 25 ноября 2022 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Агеевой М.В.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Хайретдиновым А.Ш.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве)

ООО «БРЭСТ» (ИНН 5029079919 ОГРН 1045005522220) возражения Никитиной Алены

Николаевны в лице ее финансового управляющего Варикова Алексея Ивановича,

при участии лиц, указанных в протоколе судебного заседания,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24 марта 2021г. ООО «БРЭСТ» (ИНН 5029079919 ОГРН 1045005522220) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, применены положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», конкурсным управляющим должника утвержден Новиков Павел Васильевич (ИНН 772109351283, члена Ассоциации МСОПАУ, адрес для направления корреспонденции 121099, Москва, а/я 1), о чем опубликована информация в газете «Коммерсантъ» от 03.04.2021.

В судебном заседании рассматривались возражения Никитиной Алены Николаевны в лице ее финансового управляющего Варикова Алексея Ивановича по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требований участников строительства.

Представитель конкурсного управляющего и заявитель в судебное заседание не явились, извещены в порядке ст. 121, 123 АПК РФ. Дело рассматривалось в порядке ст. 156 АПК РФ.

В Арбитражный суд от управляющего поступил отзыв.

Исследовав и оценив в совокупности все материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со ст. 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ с особенностями, установленными федеральным законом, регулирующим вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии со ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. силу ч. 1 ст. 65 АПК

РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Согласно ч. 2 ст. 8, ч. 2 ст. 9 АПК РФ стороны пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Суд принимает во внимание, что в связи с опубликованием 03.04.2021 года в газете «Коммерсант» сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, и в соответствии с п. 1, ст. 142 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», реестр требований кредиторов должника был закрыт 05.07.2021 года, а настоящие требования были представлены заявителем конкурсному управляющему после закрытия реестра требований кредиторов.

Заявитель просил восстановить ему срок на предъявление требования, руководствуясь тем, что уведомление от управляющего кредитором не получено.

Суд находит подлежащим удовлетворению ходатайство о восстановлении срока.

Как усматривается из фактических обстоятельств, требование кредитора возникло из Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома №3-156 от 02.06.2014, права требования по которому он приобрел у ООО «УК Горизонт Девелопмент» по Договору об уступки права требования №3-207 от 12.09.2014г. в размере 3 016 768 руб. Предмет договора цессии: квартира № 13, общей площадью 57,6 кв. м., 4 этаж, расположенная по адресу: Московская область, город Лобня, Свободный проезд, 3.

Кредитор обратился к управляющему с требованием о включении в реестр требований участников строительства требования о передаче жилого помещения.

Конкурсный управляющий уведомил кредиторов об отказе во включении поскольку пропущен срок на предъявление.

Факт оплаты договора цессии подтвержден платежными документами, приложенными к возражениям.

В силу п. 1 ст. 201.4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее Закон 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 (пп.2 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве), имеющих к должнику (застройщику) как требования о передаче жилого помещения, так и денежные требования, квалифицируемые в соответствии с пп.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.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве под требованием о передаче жилого помещения понимают требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и

(или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу жилого помещения).

Согласно подпункту 3 пункта 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования в том числе в случае заключения предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства.

В силу положений статьи 100 Закона о банкротстве требование кредитора подлежит включению в реестр требований кредиторов должника на основании определения арбитражного суда. Рассматривая заявление кредитора, суд проверяет как обоснованность предъявленных им требований, так и наличие оснований для включения их в реестр требований кредиторов должника.

В подтверждение факта приобретения спорной квартиры в материалы дела представлен зарегистрированный в установленном порядке договор участия в долевом строительстве, а также договор уступки права.

Согласно ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона.

Ч. 1 ст. 384 ГК РФ говорит о том, что если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты.

Оплата по указанному договору уступки в соответствии с его условиями осуществлена заявителем полностью.

Доводы конкурсного управляющего, что у него отсутствуют доказательства оплаты ООО «УК Горизонт Девелопмент» денежных средств должнику по договору долевого участия судом отклоняются.

К моменту заключения соглашения об уступке прав, договор долевого участия в строительстве был зарегистрирован в установленном законом порядке, оснований для наличия объективных сомнений в действительности договора долевого участия в строительстве у заявителя требований не имелось.

Положения [параграфа 7 главы IX](#) Закона о банкротстве, направленные на предоставление дополнительных гарантий и защиту прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства соответственно, на реализацию прав, закрепленных статьей 40 Конституции Российской Федерации (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 29.03.2016 N 529-0).

Граждане - участники строительства являются экономически слабой стороной и лишены реальной возможности настаивать на проверке полномочий лиц, подписавших с ними договор и выдавших от имени должника документы в подтверждение внесения денежных средств по первоначальным договорам в счет их оплаты. Указанный вывод согласуется с позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в [Постановлении](#) от 27.10.2015 N 28-П.

Даже возможное обстоятельство отсутствия в бухгалтерском учете Должника сведений о поступивших от дольщиков денежных средствах, не является основанием для вывода о неисполнении участниками долевого строительства обязательств по оплате квартир.

Негативные последствия ненадлежащего оформления документов не могут быть возложены на граждан - участников строительства, такие выводы подтверждаются правоприменительной практикой по подобным делам.

Согласно п. 1 ст. 201.7 ФЗ «О несостоятельности (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.

В силу положений статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона и иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта, или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В нарушение условий договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и положений ст.ст. 309, 310 ГК РФ должник до настоящего времени объект долевого строительства не передал кредитору.

Таким образом, поскольку материалами обособленного спора подтверждается факт добросовестного исполнения кредитором принятых на себя договорных обязательств, конкурсным управляющим доказательств, опровергающих доводы заявителя, не представлено, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

Однако, суд учитывает, что согласно ст.201.7 Закона о банкротстве в реестр требований участников строительства включаются в том числе следующие сведения: сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях.

Следовательно, в данном случае первоначальная сумма требования участника строительства составляет 3 038 400 рублей на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 3-156 от 02.06.2014г.

Таким образом, на основании вышеуказанного положения Закона о банкротстве, в реестре требований участников строительства должна быть отражена стоимость помещений, подлежащих передаче участнику строительства, указанная именно в первоначальном договоре долевого участия в строительстве и уплаченная со стороны участника долевого строительства застройщику, а не стоимость, отраженная в договоре об уступке прав по договору долевого участия в строительстве.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст.ст. 4, 5, 16, 32, 100, 134 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 64, 65, 67-71, 75, 123, 156, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Восстановить срок на предъявление требования Никитиной Алене Николаевне к ООО «БРЭСТ».

Включить в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «БРЭСТ» требование Никитиной Алены Николаевны о передаче жилого помещения – квартира № 13, общей площадью 57,6 кв. м., 4 этаж, расположенная по адресу: Московская область, город Лобня, Свободный проезд, 3, в сумме 3 038 400 руб.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Судья

Агеева М. В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 01.03.2022 9:34:00

Кому выдана Агеева Мария Викторовна