



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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о включении в реестр требований участников строительства

г. Москва
«11» ноября 2022 г.

Дело № А41-44326/18

Резолютивная часть определения объявлена «01» июля 2021 г. Определение в полном объеме изготовлено «11» ноября 2022 г.

Арбитражный суд Московской области
в составе: судьи Чикиной М. Г.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Номовой М. И.,
рассмотрев в судебном заседании по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «МНС»
возражения Мишкина Михаила Анатольевича по результатам рассмотрения конкурсным
управляющим требования участника строительства,
при участии в заседании: согласно протоколу,

установил:

ФНС России в лице ИФНС России по г. Ногинску Московской области обратилась в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МЕГА-НОВОСТРОЙ» (ООО «МНС») (ИНН 5031077884, ОГРН 1085031001098) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Московской области от 31.01.2019 г. утверждено заключенное между ИФНС России по г. Ногинску Московской области, ООО «МНС» и ООО «ИСК «Новый город» мировое соглашение, производство по делу о признании ООО «МНС» несостоятельным (банкротом) прекращено.

Определением Арбитражного суда Московской области от 16.07.2020 г. мировое соглашение расторгнуто, производство по делу возобновлено.

ИФНС России по г. Ногинску Московской области просила признать должника несостоятельным (банкротом) и открыть конкурсное производство, применив при банкротстве должника правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве).

Решением Арбитражного суда Московской области от 31.08.2020 г. признаны обоснованными требования ИФНС России по г. Ногинску Московской области, в отношении ООО «МНС» введена процедура банкротства - конкурсное производство, применены при рассмотрении дела правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, конкурсным управляющим должника утвержден член Ассоциации «СОАУ «ЛИГА» Седов Василий Юрьевич.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2020 г. вышеуказанное решение отменено, в признании ООО «МНС» банкротом отказано, заявление ИФНС России по г. Ногинску Московской области оставлено без рассмотрения.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 30.04.2021 г. постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2020 г. отменено, решение Арбитражного суда Московской области от 31.08.2020 г. в части введения в отношении ООО «МНС» процедуры банкротства – конкурсное производство, в части применения при рассмотрении дела правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, а также в части утверждения конкурсного управляющего ООО «МНС» оставлено в силе, в

остальной части постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2020 г. оставлено без изменения.

Согласно 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.

10.12.2020 г. (согласно почтовому штемпелю) Мишкин Михаил Анатольевич обратился в Арбитражный суд Московской области с возражениями по результатам рассмотрения конкурсным управляющим его требования о включении в реестр требований участников строительства ООО «МНС» двух квартир, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Марьинская, с проектными характеристиками: двухкомнатная квартира № 96 (справа от лифта) на 3 этаже жилого корпуса № 3 в секции № 3, общей проектной площадью 68,16 кв. м и двухкомнатная квартира № 132 (справа от лифта) на 12 этаже жилого корпуса № 3 в секции № 3, общей проектной площадью 68,16 кв. м.

В соответствии с п. 3 ст. 201.4 Закона о банкротстве денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений (далее - требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему.

Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований участников строительства, который является частью реестра требований кредиторов, в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

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, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения.

Представление предусмотренных настоящим пунктом документов, подтверждающих обоснованность требований участника строительства, не требуется при условии, что требования участника строительства возникли в результате уступки прав по договору участия в долевом строительстве, если обязательство по уплате цены договора участия в долевом строительстве прекращено (п. 6 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 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 в таком включении, или о включении в реестр требования в неполном объеме (п. 7 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

Из материалов дела следует, что 27.10.2020 г. в адрес конкурсного управляющего заявителем направлено заявление о включении в реестр требований участников строительства его требования о передаче жилых помещений.

Уведомлением конкурсного управляющего, полученным заявителем 02.12.2020 г., во включении в реестр требований участников строительства отказано, в связи с отсутствием у конкурсного управляющего документов, подтверждающих оплату застройщику по договору долевого участия в строительстве и по договору уступки прав требований, а также

необращением заявителя к страховой организации, в которой была застрахована ответственность застройщика.

Как указано в 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 обоснование возникновения права требования заявителем в материалы дела представлен договор участия в долевом строительстве многоэтажных жилых домов № 121 от 14.05.2015 г., заключенный между ООО «МНС» и ООО «Содружество», и договор № 02-09-2016 уступки прав требований от 19.09.2016 г. по указанному договору участия в долевом строительстве, заключенный между ООО «Содружество» и Мишкиным М.А.

В качестве доказательств оплаты по первоначальному договору участия в долевом строительстве участник строительства представил соглашение от 19.05.2015 г. о зачете взаимных требований между ООО «МНС», ООО «УСМ» и ООО «Содружество» и актом сверки от 16.09.2016 г. по договору участия в долевом строительстве от 14.05.2015 г.

Обязательства по оплате по договору уступки прав требований Мишкиным М.А. были выполнены в полном объеме на сумму 6 134 000, 40 руб., что подтверждается актом приема-передачи прав по договору уступки прав, приходным кассовым орденом № 17 от 10.10.2016 г. и квитанцией к приходному кассовому ордеру № 17 от 10.10.2016 г.

Возражения конкурсного управляющего судом отклоняются, поскольку обращение к страховой организации не является основанием для признания требования заявителя необоснованным, а факт оплаты подтвержден представленными документами. Договор участия в долевом строительстве и договор уступки прав требований зарегистрированы в установленном законом порядке и не оспорены.

Приобретатели права требования в отношении спорных квартир в порядке уступки права требования не должны нести неблагоприятные последствия несовершенной системы отношений застройщика и подрядчика. То обстоятельство, что конкурсному управляющему не были переданы доказательства оплаты спорного имущества, не свидетельствует об отсутствии такой оплаты.

Оснований для вывода о неподтверждении факта внесения денежных средств в счет исполнения обязательства по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома № 121 от 14.05.2015 г. первоначальным приобретателем и по договору № 02-09-2016 уступки прав требований от 19.09.2016 г. участником строительства в материалах обособленного спора не содержится: о фальсификации доказательств конкурсным управляющим не заявлялось; доказательства недобросовестного поведения кредитора при совершении указанной сделки не установлено.

Доводы конкурсного управляющего об отсутствии доказательств внесения оплаты первоначальным приобретателем застройщику по договору участия в долевом строительстве и договору уступки прав требований, как и его доводы относительного недопустимости проведения зачета встречных однородных требований по договору участия в долевом строительстве, подлежат отклонению как основанные на неверном толковании положений законодательства.

Согласно ст. 410 ГК РФ обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования. Для зачета достаточно заявления одной стороны. Норма о зачете является диспозитивной и подлежит применению в случаях, не запрещенных законом или договором.

Поскольку форма расчетов Законом № 214-ФЗ не определена, к правоотношениям между сторонами по договорам долевого участия в строительстве применяются общие нормы гражданского законодательства, в том числе об использовании такого способа оплаты как взаимозачет.

Запрет на прекращение денежных обязательств по договору участия в долевом строительстве путем зачета встречных денежных требований в Законе № 214-ФЗ также не установлен.

Отсутствие в материалах дела первичных документов, подтверждающих договорные отношения между участниками соглашения о зачете и их исполнение сторонами соглашения о зачете, само по себе не может служить основанием для отказа кредитору в удовлетворении его требования, поскольку Мишкин М.А., не являясь стороной соглашения от 19.05.2015 г. о зачете взаимных требований между ООО «МНС», ООО «УСМ» и ООО «Содружество», не имеет объективной возможности по получению и представлению в суд данных документов.

Следует указать, что в силу п. 1 ст. 61.1 Закона о банкротстве сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с ГК РФ, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в Законе о банкротстве.

Таким образом, зачет как сделка может быть признан судом недействительным по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. Однако доказательств оспаривания в установленном законом порядке соглашения от 19.05.2015 г. о зачете взаимных требований и признания его недействительным конкурсным управляющим не представлено.

В данном случае необходимо учитывать и то, что граждане-участники строительства являются экономически слабой стороной и лишены реальной возможности настаивать на изменении формы договора, его условий, выбора способа оплаты по договору, равно как и контролировать дальнейшее движение переданных застройщику 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.

Положения Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Суд полагает, что Мишкин М. А., действуя добросовестно и разумно, проверив факт государственной регистрации первоначального договора о долевом участии в строительстве жилого дома, исходя из требований п. 1 ст. 11 Закона № 214-ФЗ, а также при согласовании должником последующего договора уступки прав требований, не мог предположить факт возможного отсутствия оплаты по договору о долевом участии в строительстве с первоначальным участником, таким образом, на заявителя не может быть возложен риск неблагоприятных последствий такой неоплаты.

Указанные обстоятельства подтверждены материалами дела и конкурсным управляющим по существу не опровергнуты.

Иных возражений по требованию не поступило.

Изучив материалы дела, представленные документы, суд приходит к выводу о том, что требование заявителя о передаче квартир соответствует положениям ст. ст. 71, 201.1, 201.4 201.6 Закона о банкротстве, является обоснованным и подлежит удовлетворению с указанием суммы, фактически уплаченной участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилых помещений.

Руководствуясь ст. ст. 32, 201.4 Закона о банкротстве, ст. ст. 176, 184, 185, 223 АПК РФ, Арбитражный суд Московской области

определил:

Заявление удовлетворить.

Включить в реестр требований участников строительства ООО «МНС» требование Мишкина Михаила Анатольевича о передаче двух квартир, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Марьинская, с проектными характеристиками: двухкомнатная квартира № 96 (справа от лифта) на 3 этаже жилого корпуса № 3 в секции № 3, общей проектной площадью 68,16 кв. м, оплаченной стоимостью 3 067 200,00 руб., и двухкомнатная квартира № 132 (справа от лифта) на 12 этаже жилого корпуса № 3 в секции № 3, общей проектной площадью 68,16 кв.м., оплаченной стоимостью 3 067 200,00 руб.

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок с момента его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

М. Г. Чикина