



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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о включении в реестр требований кредиторов

г. Москва
13 декабря 2022 года

Дело № А41-80279/18

Резолютивная часть определения объявлена 16.09.2021, определение в полном объеме изготовлено 13.12.2022

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Денисюка Н.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Абелян Д.А., рассмотрев в открытом судебном заседании по делу о банкротстве ООО «ПАРТНЕР-РАЗВИТИЕ» заявление Миняйло А.А. о включении в реестр о передаче жилых помещений явка сторон согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

В производстве Арбитражного суда Московской области находится дело № А41-80279/18 о признании ООО «ПАРТНЕР-РАЗВИТИЕ» несостоятельным (банкротом), в отношении которого решением суда от 11.02.2020 открыто конкурсное производство, применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», конкурсным управляющим утвержден Белов Р.С., о чем 22.02.2020 опубликованы сведения в газете «Коммерсантъ» № 33.

В рамках рассматриваемого дела в суд обратился Миняйло Андрей Алексеевич с заявлением о включении в реестр требований о передаче жилых помещений требования о передаче жилого помещения – однокомнатной квартиры со строительным номером 52, расположенной в 1 секции на 12 этаже многоквартирного жилого дома по адресу: Московская обл., г. Лосино-Петровский в границах улиц: Горького, Гоголя, Чехова, Строителей – ЖК «Брюсов Парк», площадью 35,5 кв. м, с суммой оплаты в размере 1 554 575 руб. (далее – Квартира).

Указанное заявление подлежало рассмотрению в судебном заседании.

Согласно абзацу второму ч. 1 ст. 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации информация о времени и месте судебного заседания была опубликована на официальном интернет-сайте картотека арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru>.

Требование рассмотрено в порядке, предусмотренном ст. 123, частью 3 ст. 156 АПК РФ по имеющимся в материалах дела доказательствам.

Арбитражный суд, изучив полно и всесторонне материалы спора в объеме представленных доказательств, установил следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы

несостоятельности (банкротства). Аналогичная норма закреплена и в п. 1 ст. 32 Закона о банкротстве.

Как следует из содержания рассматриваемого заявления, свои требования к должнику о передаче спорной квартиры кредитор основывает на договоре участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 61/1, заключенном 04.08.2015 между должником и заявителем.

Обращаясь в суд с рассматриваемым заявлением, кредитор указал, что до настоящего времени спорная квартира ему не передана.

При установлении требований кредиторов в деле о банкротстве судам следует исходить из того, что установленными могут быть признаны только требования, в отношении которых представлены достаточные доказательства наличия и размера задолженности.

Таким образом, в деле о банкротстве включение в реестр требований кредиторов должника возможно только в случае установления действительного наличия обязательства у должника перед кредитором, которое подтверждено соответствующими доказательствами.

При рассмотрении обоснованности требований кредиторов подлежат проверке доказательства возникновения задолженности в соответствии с материально-правовыми нормами, которые регулируют обязательства, не исполненные должником.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

В результате вложения денежных средств участники долевого строительства приобретают право собственности на объект долевого строительства и долю в праве общей собственности на общее имущество в здании, в котором такой объект расположен.

Содержащиеся в п. 1 ст. 201.1 Федерального закона № 127-ФЗ положения определяют требование о передаче жилого помещения как 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 (подпункт 3), а объект строительства – как многоквартирный дом, в отношении которого участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом, строительство которого не завершено (подпункт 5).

Из материалов требования следует, что требования участника строительства основаны на возмездном договоре и соответствующих платежных документах, подтверждающих оплату Квартиры.

Согласно п. 1 ст. 201.6 Закона о банкротстве требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном ст. 71 и 100 Закона о банкротстве.

В силу п. 2 и 3 ст. 201.6 Закона о банкротстве арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть представлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

Требование о передаче жилого помещения, признанное обоснованным арбитражным судом, подлежит включению арбитражным управляющим в реестр требования о передаче жилых помещений.

В силу статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Участником долевого строительства представлены доказательства уплаты денежных средств за объект долевого строительства.

В материалах дела отсутствуют доказательства исполнения своих обязательств должником (застройщиком) надлежащим образом.

Согласно пункту 1 статьи 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.

При таких обстоятельствах, участник долевого строительства представил необходимые документы в обоснование заявленного требования и суд полагает, что заявитель доказал правомерность и обоснованность заявленных требований, в связи с чем, последние подлежат удовлетворению с учетом положений статьи 201.7 Закона о банкротстве.

Основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан – участников строительства как непрофессиональных инвесторов, о чем, в частности, свидетельствует установление для граждан третьей приоритетной очереди удовлетворения требований по отношению к другим кредиторам (п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве). Поэтому применение названных правил должно быть направлено на достижение этой цели, а не на воспрепятствование ей.

Следовательно, в случае пропуска гражданином – участником строительства срока закрытия реестра по уважительной причине суд не лишен права рассмотреть вопрос о его восстановлении до начала расчетов с кредиторами.

Учитывая приведенные правовые нормы, возражения конкурсного управляющего судом признаются необоснованными.

Исследовав материалы спора, суд признает уважительной причину пропуска срока на обращение в суд с заявлением о включении в реестр требований кредиторов ООО «ПАРТНЕР-РАЗВИТИЕ».

Руководствуясь ст. 32, 100, 201.1–201.9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 13, 65–75, 123, 156, 184–188 и 223 АПК РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Восстановить Миняйло Андрею Алексеевичу срок на предъявление требования о включении в реестр требований кредиторов ООО «ПАРТНЕР-РАЗВИТИЕ».

Требование участника строительства признать обоснованным.

Включить в реестр требований о передаче жилых должника ООО «ПАРТНЕР-РАЗВИТИЕ» требование участника строительства Миняйло Андрея Алексеевича о передаче жилого помещения – однокомнатной квартиры со строительным номером 52, расположенной в 1 секции на 12 этаже многоквартирного жилого дома по адресу: Московская обл., г. Лосино-Петровский в границах улиц: Горького, Гоголя, Чехова, Строителей – ЖК «Брюсов Парк», площадью 35,5 кв. м, с суммой оплаты в размере 1 554 575 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в десятидневный срок в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Н.А. Денисюк