



**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  
06 декабря 2022 г.

Дело №А41-42735/2020

Резолютивная часть определения объявлена 26.10.2022 г.  
Полный текст определения изготовлен 06.12.2022 г.

Арбитражного суда Московской области в составе судьи Радина С.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Ахмедовым М.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании требование Жилиной Веры Александровны (далее – участник строительства, заявитель) о разрешении разногласий по вопросу о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, в рамках дела о признании ООО «Альтернативные строительные концепции» несостоятельным (банкротом), при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания

**УСТАНОВИЛ:**

Решением Арбитражного суда Московской области от 05.11.2020 г. по делу №А41-42735/2020 Общество с ограниченной ответственностью «Альтернативные строительные концепции» (ОГРН 1137746861856, ИНН 7718948080, адрес: 142301, Московская область, г. Чехов, ул. Октябрьская, 17, 207) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введено конкурсное производство сроком на один год до 05.11.2021 г., применены положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Конкурсным управляющим должника утвержден Тулинов Сергей Владимирович (ИНН 332705745797, номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих N 15024, адрес для направления корреспонденции: 115184, г. Москва, а/я 12; член ПАУ ЦФО).

Сообщение о введении в отношении должника процедуры банкротства опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 28 ноября 2020 года.

В арбитражный суд поступило заявление участника строительства Жилиной Веры Александровны о разрешении разногласий по вопросу о включении в реестр требований участников строительства требования о передаче жилого помещения - квартиры № 25, общей площадью ориентировочно 51,86 кв.м, расположенной на 3 этаже многоквартирного дома по строительному адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилковское, в р-не д. Большое Петровское, д. 5.

Заявление назначено к рассмотрению в настоящем судебном заседании.

Конкурсный управляющий возражал против удовлетворения заявленных требований.

Исследовав и оценив в порядке ст.71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению.

Заявитель-участник строительства просил включить в реестр требований кредиторов требование о передаче жилого помещения.

Ранее конкурсный управляющий отказал во включении соответствующего требования в реестр, указанные обстоятельства послужили основанием для обращения заявителя в арбитражный суд с заявленными требованиями.

Как следует из материалов дела, между ООО «Альтернативные строительные концепции» (Инвестор) и ЖСК «Территория новой жизни» (Соинвестор) заключен Договор соинвестирования № 1 от 01.06.2013, предметом которого является взаимодействие сторон по инвестированию в строительстве Объекта, с последующим правом оформления инвестором в собственность результата инвестиционной деятельности в виде жилых помещений, расположенных по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, сельское поселение Стремилоское, в районе д. Большое Петровское, после сдачи объекта в эксплуатацию, а соинвестор обязуется оплатить обусловленную договором стоимость.

Между ЖСК «Территория новой жизни» и заявителем заключен Договор № 5/3/25 о порядке выплаты паевых взносов и предоставления жилья члену ЖСК «Территория новой жизни» от от “30” октября 2015 г., предметом которого является требование о передаче жилого помещения - квартиры № 25, общей площадью ориентировочно 51,86 кв.м., расположенной на 3 этаже многоквартирного дома по строительному адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилоское, в р-не д. Большое Петровское, д. 5.

Порядок рассмотрения обоснованности требований участников строительства о включении требований в реестр установлен статьей 201.4 Закона о банкротстве.

По правилам п. 1 ст. 201.4 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве) 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 параграфом 7 Закона о банкротстве порядка предъявления требований к застройщику.

В соответствии с п. 10 ст. 201.4 Закона о банкротстве требования участников строительства, по которым заявлены возражения, рассматриваются арбитражным судом в порядке, установленном статьей 60 настоящего Федерального закона.

По результатам такого рассмотрения выносится определение арбитражного суда о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований участников строительства.

В рассматриваемом случае заявителем исполнены обязательства по оплате паевого взноса по договору в размере 1 946 217 рублей.

Вместе с тем, Объект паевого взноса до настоящего времени заявителю не передан.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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» (далее - Закон об участии в долевом строительстве, 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 и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве, лицом, привлекающим денежные средства и (или) имущество участников строительства (далее - застройщик), - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования;

Участник строительства - физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование, а также Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование (пункту 2 части 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве); В пункте 2 статьи 2 Закона об участии в долевом строительстве установлено, что объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

Согласно пункту 1 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Таким образом, правоотношения по долевому участию в строительстве любых объектов недвижимости подпадают под действие Закона об участии в долевом строительстве.

Согласно пункту 26 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» в силу пунктов 3 - 5 статьи 71 и пунктов 3 - 5 статьи 100 Закона о банкротстве проверка обоснованности и размера требований кредиторов осуществляется судом независимо от наличия разногласий относительно этих требований между должником и лицами, имеющими право заявлять соответствующие возражения, с одной стороны, и предъявившим требование кредитором - с другой стороны.

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.

Кроме того, суд учитывает и то, что основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан - участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Применение указанных правил должно быть направлено на достижение данной цели, а не на воспрепятствование ей.

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

Кроме того, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, конституционный принцип равенства (статья 19 Конституции Российской Федерации) означает, помимо прочего, недопустимость введения не имеющих объективного и разумного оправдания ограничений в правах лиц, принадлежащих к одной категории (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях).

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 24 февраля 2015 года №305-9С14-1186 по делу № А40-80775/13 сформирован правовой подход, согласно которому при рассмотрении дела о несостоятельности (банкротстве) должника необходимо исходить из принципов правовой определенности и равенства прав всех участников гражданско-правовых отношений, закрепленных, в том числе, в п. 1 ст. 1 ГК РФ.

В соответствии с 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 п. 4 статьи 201.4 Закона о банкротстве реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении трех месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Требования участников строительства включаются в реестр требований участников строительства при предъявлении указанных требований не позднее двух месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи, независимо от даты закрытия такого реестра. Указанное уведомление конкурсного управляющего считается полученным по истечении одного месяца со дня его опубликования в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона. В случае пропуска указанного в настоящем пункте срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом.

В соответствии с п. 2 статьи 201.4 Закона о банкротстве конкурсный управляющий в пятидневный срок с даты получения сведений от руководителя застройщика уведомляет всех выявленных участников строительства об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений, требований о передаче машино-мест и нежилых помещений и денежных требований и о сроке предъявления таких требований. Поэтому, если такое уведомление не состоялось или имело место после даты публикации в печатном издании сведений о применении в деле о банкротстве правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, то срок предъявления требований участниками строительства начинает исчисляться не ранее даты направления им указанного уведомления временным или конкурсным управляющим.

В материалах дела отсутствуют доказательства уведомления конкурсным управляющим участника строительства о возможности предъявления своих требований.

Исполнение заявителем обязательств перед застройщиком подтверждается документами, приложенными к материалам дела.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что требование предъявлено обоснованно и подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 184-185, 188, 223 АПК РФ, арбитражный суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Признать обоснованным и включить в реестр требований участников строительства должника ООО «Альтернативные строительные концепции» требование Маркова Алексея Владимировича о передаче жилого помещения: 2-комнатной квартиры номер 25, общей площадью 51,86 кв.м., расположенной на 3 этаже по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, сельское поселение Стремилдовское, в районе д. Большое Петровское, дом № 5 с суммой исполнения денежных обязательств в размере 1 946 217,00 рублей, суммой неисполненных денежных обязательств в размере 0,00 рублей.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

**Судья**

**С.В. Радин**