



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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о включении в реестр требований кредиторов жилых помещений

г.Москва

02августа 2022 года

Дело №А41-83224/19

Резолютивная часть объявлена 01.03.2022 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 Беловой Анастасии
Владимировны (далее – участник строительства, заявитель)

о разрешении разногласий по вопросу о включении в реестр требований о передаче
жилых помещений,

в рамках дела о признании ООО «Ивакино Парк» несостоятельным (банкротом),
при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания

установил:

Решением суда от 22.07.2020 ООО «ИВАКИНО ПАРК» признано несостоятельным
(банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Конкурсным управляющим должника утверждена Черникова Юлия Викторовна
(ИНН 773408460910, регистрационный номер - 386, адрес для направления
корреспонденции: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 53, корп. 3, оф. 10).

Сведения о введении в отношении должника процедуры банкротства опубликованы
в газете «Коммерсантъ» № 121 от 11 июля 2020 г.

15 апреля 2021 г. Белова Анастасия Владимировна (далее – заявитель) обратилась
в Арбитражный суд Московской области с возражениями по результатам рассмотрения
конкурсным управляющим его заявления о включении в реестр требований участников
строительства ООО «СТРОЙИНВЕСТ» требования о передаче квартир (далее – Объекты
долевого строительства):

- квартиры № 96 общей площадью 58 кв. м., расположенной во 2 секции на 3
этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу:
Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с
кадастровым номером 50:10:0020401:133;

- квартиры № 100 общей площадью 58 кв. м., расположенной во 2 секции на 4
этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу:
Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с
кадастровым номером 50:10:0020401:133;

- квартиры № 103 общей площадью 58 кв. м., расположенной во 2 секции на 4
этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу:
Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с
кадастровым номером 50:10:0020401:133;

- квартиры № 107 общей площадью 58 кв. м., расположенной во 2 секции на 6
этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу:

Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020401:133;

- квартиры № 111 общей площадью 58 кв. м., расположенной во 2 секции на 7 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020401:133;

- квартиры № 115 общей площадью 58 кв. м., расположенной во 2 секции на 7 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020401:133;

- квартиры № 309 общей площадью 70,6 кв. м., расположенной в 7 секции на 1 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020401:133.

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

Заявитель обратился к конкурсному управляющему ООО «Ивакино Парк» с требованием о включении в реестр требований по передаче жилых помещений должника.

Уведомлением от 31 марта 2021 г. во включении его требований в реестр конкурсным управляющим было отказано, в связи с чем, заявитель обратился в арбитражный суд с настоящими возражениями.

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.

Как следует из представленных в материалы дела доказательств, между ООО «Ивакино Парк» и ООО «ЭкспертКлиСервис» 18 ноября 2015 г. были заключены договоры участия в долевом строительстве №6/2/96, 6/2/100, 6/2/103, 6/2/107,

6/2/111,6/2/115, 6/2/309. 05.08.2020 года между ООО «ЭкспертКлинСервис» и Беловой Анастасией Владимировной произошла уступка прав требования, в соответствии с условиями которого ООО «Ивакино Парк» обязалось в предусмотренный договором срок построить на земельном участке, расположенном по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020401:133, многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать участнику долевого строительства квартиры, перечень которых указан в договоре, в том числе, Объекты долевого строительства, а участник долевого строительства (Белова А.В.) обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объекты долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

В обоснование факта исполнения Беловой А.В. обязательств по оплате прав требования по договору заявителем в материалы дела представлена копия акта об исполнении финансовых обязательств сторонами к договорам №6/2/96, 6/2/100, 6/2/103, 6/2/107, 6/2/111,6/2/115, 6/2/309 от 18 ноября 2015 г., копии квитанций к приходно-кассовому ордеру № 27, №28, №29, №31, №35, от 03.12.2015 г., №33, №37 от 16.12.2015 г. и №65, №66, №67, №68, №69, №70, №71 от 27.07.2020 г.

Кроме того, Беловой А.В. в материалы дела представлены доказательства наличия у него финансовой возможности по оплате квартир, а именно выписки по его банковским счетам и копия расписки о займе денежных средств на приобретение спорных квартир с последующим их возвратом займодавцу в срок, что также подтверждает платежеспособность заявителя в период заключения договора.

Должник свои обязательства по передаче квартир 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.

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.

Поскольку материалы дела содержат доказательства оплаты заявителем права требования к должнику о передаче Объектов долевого строительства, его требования подлежат включению в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Ивакино Парк».

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 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.

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 «Ивакино парк» о передаче жилых помещений требование Беловой Анастасии Владимировны о передаче следующих жилых помещений общей оплаченной стоимостью 20 930 000,00 руб.:

- квартиры № 96 общей площадью 58 кв. м., расположенной во 2 секции на 3 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020401:133;

- квартиры № 100 общей площадью 58 кв. м., расположенной во 2 секции на 4 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020401:133;

- квартиры № 103 общей площадью 58 кв. м., расположенной во 2 секции на 4 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020401:133;

- квартиры № 107 общей площадью 58 кв. м., расположенной во 2 секции на 6 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020401:133;

- квартиры № 111 общей площадью 58 кв. м., расположенной во 2 секции на 7 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020401:133;

- квартиры № 115 общей площадью 58 кв. м., расположенной во 2 секции на 7 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020401:133;

- квартиры № 309 общей площадью 70,6 кв. м., расположенной в 7 секции на 1 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Ивакино на земельном участке пл. 9 600 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020401:133.

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.