



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
23 сентября 2022 года

Дело №А41-106468/19

Резолютивная часть определения объявлена 20 сентября 2022 года
Определение в полном объеме изготовлено 23 сентября 2022 года

Арбитражный суд Московской области в составе: судьи Алчакова В.Х., при ведении протокола судебного заседания Глазуновым В.В., рассмотрев в судебном заседании заявление Волкова Максима Сергеевича о включении требований о передаче жилых помещений в реестр требований участников долевого строительства, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Усадьба», при участии в судебном заседании – согласно протоколу,

У С Т А Н О В И Л :

решением Арбитражного суда Московской области от 01 сентября 2020 года по делу № А41-106468/19 ООО «Усадьба» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура банкротства – конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Максаков Николай Борисович.

Применены при рассмотрении дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Усадьба» правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Волков Максим Сергеевич обратился в суд с заявлением о включении в реестр требований участников строительства ООО «Усадьба» требований о передаче жилых помещений, а именно:

квартиры № 1, расположенной в доме № 3, по строительному адресу: Московская область, Коломенский р-н, с.п. Биорковское, д. Солосцово, стоимостью 2 457 110,60 руб.

Заявление также содержит ходатайство о восстановлении срока подачи заявления о включении в реестр требований участников строительства ООО «Усадьба».

В соответствии с пунктом 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 машиномест и нежилых помещений и денежных требований и о сроке предъявления таких требований. Конкурсным управляющим в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, должно быть также опубликовано уведомление о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений, требований о передаче нежилых помещений и машино-мест, денежных требований и о сроке предъявления таких требований.

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 Закона о банкротстве. В случае пропуска указанного в настоящем пункте срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом (пункт 4 статьи 201.4 Закона о банкротстве).

В Постановлении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 14452/12 от 23.04.2013 сформулирована следующая правовая позиция.

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 (пункт 1 статьи 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.

В Определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.02.2015 № 305-ЭС14-1186 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 пункте 1 статьи 1 ГК РФ.

Суд полагает, что восстановление срока на предъявление требования устраняет правовую неопределенность и ставит заявителя в равное положение с иными участниками строительства, за кем также признано право собственности на доли в объекте незавершенного строительства в виде квартир в многоквартирном доме.

Исследовав представленные доказательства, изучив их в совокупности, суд установил следующее.

Из материалов дела следует, что между ООО «Усадьба» (застройщик) и Волковым Максимом Сергеевичем заключен договор участия в долевом строительстве № 78/1 от 30.03.2015, в соответствии с которым застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со строительным номером 3, возводимый по строительному адресу: Московская область, Коломенский район, с.п. Биорковское, д. Солосцово и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в срок предусмотренный договором, передать дольщику квартиру № 1, расположенной в доме № 3, по строительному адресу: Московская область, Коломенский р-н, с.п. Биорковское, д. Солосцово, стоимостью 2 457 110,60 руб., а дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и на условиях договора и принять квартиру с оформлением соответствующих документов.

До настоящего времени строительство многоквартирного жилого дома по строительному адресу: Московская область, Коломенский район, с.п. Биорковское, д. Солосцово, д. 3 не завершено, объект долевого участия заявителю не передан.

По договору участия в долевом строительстве оплата застройщику произведена в размере 2 457 110,60 руб. Перечисление денежных средств подтверждается платежным поручением № 54 от 08.04.2015.

Пунктом 1 статьи 32 Закона о банкротстве и частью 1 статьи 223 АПК РФ закреплено, что дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе

индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.4 Закона о банкротстве, регламентирующего особенности предъявления участниками строительства требований при банкротстве застройщика и их рассмотрения арбитражным судом, с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, требования о передаче жилых помещений и (или) денежные требования участников строительства, за исключением требований в отношении текущих платежей, могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика.

В силу пункта 1 статьи 201.6 Закона о банкротстве требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном статьями 71 и 100 настоящего Закона.

Под требованием о передаче жилого помещения понимается 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 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

Согласно положениям пунктов 2, 3 статьи 201.6 Закона о банкротстве арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть предоставлены 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 требований о передаче жилых помещений.

Арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования, в том числе в случае заключения иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность (подпункт 9 пункта 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

По смыслу приведенных норм права условиями признания лица, обратившегося с требованием о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, участником строительства являются установление факта того, что это лицо заключило с застройщиком сделку, по которой было обязано передать денежные средства и (или) иное имущество в целях строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность заявителя; установление факта того, что заявитель фактически передал денежные средства и (или) иное имущество в целях строительства многоквартирного дома.

При таких обстоятельствах суд признает требование заявителя подлежащим включению в реестр требований участников строительства ООО «Усадьба» о передаче жилых помещений в соответствии с пунктом 3 статьи 201.6 Закона о банкротстве.

Руководствуясь статьями 184-185, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

восстановить заявителю срок подачи заявления о включении в реестр требований участников долевого строительства ООО «Усадьба».

Включить требование Волкова Максима Сергеевича о передаче жилого помещения квартиры – № 1, расположенной в доме № 3, по строительному адресу: Московская

область, Коломенский р-н, с.п. Биорковское, д. Солосцово, стоимостью 2 457 110,60 руб. в реестр требований участников строительства ООО «Усадьба» о передаче жилых помещений.

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

Судья

В.Х. Алчаков