



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
16 февраля 2022 года

Дело № А41-24293/20

Резолютивная часть определения объявлена 16 февраля 2022 г.
Полный текст определения изготовлен 16 февраля 2022 г.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Корниенко В. А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Малых А. К., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «МЖК» требование Гитинаева Я. М. о включении в реестр требований кредиторов должника, при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Московской области от 24 декабря 2020 г. ЗАО «МЖК» (далее – должник) признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден член САУ «Авангард» Ефремов Игорь Игоревич. Кроме того, указанным судебным актом при рассмотрении дела о банкротстве ЗАО «МЖК» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Сообщение об открытии процедуры банкротства в отношении должника опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 6 от 16 января 2021 г.

В соответствии со 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.

Гитинаев Яраги Мусаевич (далее – заявитель) обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением о включении в реестр требований участников строительства ЗАО «МЖК».

В судебном заседании представитель Гитинаева Я. М. уточнил заявленные требования, просил включить в реестр требований участников строительства ЗАО «МЖК» требование о передаче квартиры со строительным номером № 149А предварительной площадью 33,5 кв. м., расположенной на 9 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Лесная, строительный корпус 4, оплаченной стоимостью 1 340 000 руб. (далее – Объект долевого строительства).

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

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.

Доказательств уведомления конкурсным управляющим заявителя в порядке ст. 201.4 Закона о банкротстве материалы дела не содержат, в связи с чем арбитражный суд считает возможным восстановить срок на подачу настоящего требования.

Как следует из представленных в материалы дела доказательств, между ЗАО «МЖК» и Гитинаевым Я. М. 02 мая 2017 г. был заключен договор участия в долевом строительстве № 02/05-2017-2, в соответствии с условиями которого ЗАО «МЖК» обязалось в предусмотренный договором срок построить на земельном участке, расположенном по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Лесная, строительный корпус 4, многоквартирный жилой дом, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать участнику долевого строительства квартиры, Объект долевого строительства, а участник долевого строительства обязался уплатить обусловленную договором цену, исходя из 40 000 руб. за 1 кв. м. жилого помещения (1 340 000 руб.), и принять объект долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

В обоснование факта исполнения Гитинаевым Я. М. обязательств по оплате прав требования по договору заявителем в материалы дела представлена копия квитанции к приходному кассовому ордеру № 57 от 04 мая 2017 г., а также чеки от 04 мая 2017 г. на общую сумму 1 340 000 руб.

Должник свои обязательства по передаче квартиры 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 Объекта долевого строительства, его требование подлежит включению в реестр требований о передаче жилых помещений ЗАО «МЖК».

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, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Включить в реестр требований ЗАО «МЖК» требование Гитинаева Яраги Мусаевича о передаче квартиры со строительным номером № 149А предварительной площадью 33,5 кв. м., расположенной на 9 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Лесная, строительный корпус 4, оплаченной стоимостью 1 340 000 руб.

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

Судья

В. А. Корниенко