



АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № А43-8350/2020

г. Нижний Новгород

23 апреля 2021 года

*14 апреля 2021 года – дата объявления резолютивной части
23 апреля 2021 года – дата изготовления судебного акта в полном объеме*

Арбитражный суд Нижегородской области в составе судьи Трухиной Юлии Павловны (шифр дела 21-35/12),
при ведении протокола секретарем судебного заседания Тёриной М.С.
рассмотрев в открытом судебном заседании Редько Леонида Петровича (Нижегородская область г. Бор п. Ситники ул. Центральная д.27 кв.16)
к обществу с ограниченной ответственностью «ДИНАСТИЯ» (ИНН 5246032562, ОГРН 1085246000025)
о включении в реестр требований 2 000 128,90 руб.,
при участии в судебном заседании:
заявитель: Редько Л.П. (паспорт), Ануфриев С.Н. (ордер от 13.04.2021),

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 26.10.2020 общество с ограниченной ответственностью «Династия» (далее - должник) признано несостоятельным (банкротом), в отношении его имущества открыто конкурсное производство, применены правила параграфа 7 Главы IX Федерального Закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» - банкротство застройщиков. Конкурсным управляющим утвержден Митюнин Владимир Яковлевич.

Сведения о признании гражданина несостоятельным (банкротом) опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 204 от 07.11.2020.

30.12.2020 в арбитражный суд в порядке статьи 204.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» поступило заявление Редько Леонида Петровича об установлении требований и включении их в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Династия».

13.04.2021 от конкурсного управляющего поступил отзыв, в котором конкурсный управляющий возражает относительно заявленных требований, просит провести судебное заседание в свое отсутствие.

По правилам пункта 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), заседание проводится в его отсутствие.

Оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в дело доказательства в их совокупности и взаимосвязи суд пришел к следующим выводам.

Дела о несостоятельности (банкротстве) в силу части 1 статьи 223 АПК РФ и пункта 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулируемыми вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 10 статьи 16 Закона о банкротстве разногласия, возникающие между конкурсными кредиторами, уполномоченными органами и арбитражным управляющим о составе, о размере и об очередности удовлетворения требований кредиторов по денежным обязательствам или об уплате обязательных платежей, рассматриваются арбитражным судом в порядке, предусмотренном названным законом, при этом разногласия, в том числе, по режиму (очередности) удовлетворения требований кредиторов разрешаются в порядке, установленном в пункте 1 статьи 60 Закона о банкротстве.

Судом установлено, что 21.12.2015 года между Редько Леонидом Петровичем и ООО «Династия» заключен договор №8 участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - договор), в соответствии с п. 1.1 которого ООО «Династия» обязуется в предусмотренный договором срок создать многоквартирный двухэтажный дом с почтовым адресом г. Бор. ул. Ландышева, д. 5.

Согласно п. 1.4 договора, непосредственным объектом долевого строительства является жилое помещение в виде 2 - комнатной квартиры площадью 46.31 кв. м.

В соответствии с п. 2.1 договора общая стоимость квартиры составляет 2 000 128,90 руб.

Заявителем условия договора исполнены. Стоимость квартиры оплачена: частично за счет собственных средств в размере 400 128,90 руб. В оставшейся сумме в размере 1 600 000,00 рублей за счет заемных средств по кредитному договору №3517/2015 заключенному 21.12.2019 года между Заявителем и ПАО АКБ «Связь - Банк».

В соответствии с п. 3.1 договора ООО «Династия» обязуется передать участнику долевого строительства, квартиру не позднее 30.06.2016.

Согласно соглашению №1 от 29.06.2017 к договору за №8 участия в долевом строительстве многоквартирного дома, срок передачи квартиры участнику долевого строительства, определен датой - не позднее 30.06.2018.

Однако жилое помещение в установленный срок Заявителю не передано.

В связи с введением процедуры банкротства должника заявителем подано заявление о включении в реестр требований кредиторов ООО «Династия» в размере 2 000 128,00 руб. - сумма основного долга, уплаченная в соответствии с договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 8 от 21.12.2015.

В соответствии с пунктом 3 статьи 201.4 Закона о банкротстве, денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений (далее требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему.

Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований о передаче жилых помещений, который является частью реестра требований кредиторов.

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 о передаче жилых помещений при предъявлении указанных требований не позднее трех месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи, независимо от даты закрытия такого реестра. В случае пропуска указанного в настоящем пункте срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом.

Возражения по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования участника строительства могут быть заявлены в арбитражный суд участником строительства, к указанным возражениям должны быть приложены документы,

подтверждающие направление конкурсному управляющему копий возражений и приложений к возражениям документов.

Установление требований кредиторов осуществляется арбитражным судом в соответствии с порядком, определенным статьями 71 и 100 Закона о банкротстве, в зависимости от процедуры банкротства, введенной в отношении должника.

При рассмотрении заявлений о включении в реестр требований кредиторов в силу требований статей 71, 100, 142 Закона о банкротстве судом проверяются обоснованность заявленных требований, определяется их размер и характер.

В пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» разъяснено, что 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.

В силу пунктов 1, 4 статьи 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, 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. С даты открытия конкурсного производства исполнение исполнительных документов по требованиям участников строительства, предусмотренным настоящим пунктом, прекращается.

На основании пунктов 1, 2 статьи 201.1 Закона о банкротстве требование о передаче жилого помещения – требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме или жилого помещения (части жилого дома) в жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (далее – жилой дом блокированной застройки), которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию (далее – договор, предусматривающий передачу жилого помещения); денежное требование – требование участника строительства о:

возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора;

возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом незаключенным и предусматривающему передачу жилого

помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору;

реестр требований о передаче жилых помещений – реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Правила, установленные настоящим параграфом, применяются независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также независимо от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства.

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 блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи (часть 1 статьи 6 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»).

В соответствии с пунктом 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;

4) сведения об уплате застройщиком по договору участия в долевом строительстве взноса в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В пункте 2 Правил № 72 определено, что реестр представляет собой единую систему записей, содержащих сведения о кредиторах – участниках строительства (далее – кредиторы) и их требованиях к застройщику о передаче жилого помещения, а именно:

а) фамилию, имя, отчество (при наличии), вид и реквизиты документа, удостоверяющие личность, место жительства, а также почтовый или электронный адрес – для физического лица;

б) наименование, местонахождение, основной государственный регистрационный номер – для юридического лица;

в) банковские реквизиты кредитора (при их наличии);

г) сумму, уплаченную кредитором застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях;

д) размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в рублях (в том числе стоимость переданного имущества, указанную в таком договоре);

е) 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;

ж) основания возникновения требования кредитора;

з) дату внесения требования кредитора в реестр;

- и) информацию о погашении требования кредитора;
- к) дату погашения требования кредитора;
- л) основания и дату исключения требования кредитора из реестра;
- м) основания и дату внесения изменений в требование кредитора.

Для целей вышеуказанных правил под записью понимается внесение в реестр сведений об одном требовании одного кредитора по состоянию на дату внесения в реестр.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.03.2013 № 15510/12 указано, что процедура банкротства застройщика согласно нормам 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 подпунктом 4 пункта 1 статьи 201.1 названного Закона.

В этой связи включение при банкротстве застройщика требования участников строительства как в реестр требований кредиторов (в котором учитываются денежные требования), так и в реестр требований о передаче жилых помещений по смыслу параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве преследует один и тот же материально-правовой интерес участников строительства – получение соразмерного и пропорционального удовлетворения требований путем участия в деле о банкротстве застройщика, в том числе посредством возможности участия в таких способах удовлетворения требований участников строительства, как передача им объекта незавершенного строительства или жилых помещений (статьи 201.10 и 201.11 Закона о банкротстве). При этом в соответствии с указанными статьями правовое положение участников строительства при реализации названных способов погашения их требований является равным независимо от того, в какой из двух указанных реестров эти требования включены (согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 201.10 и подпункту 6 пункта 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве погашение требований участников строительства такими способами, как передача им объекта незавершенного строительства или жилых помещений, может быть осуществлено только если помещений будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных как в денежный реестр, так и в реестр требований о передаче жилых помещений, либо если при наличии нескольких требований (в том числе денежных) в отношении одного помещения отдельные участники откажутся от его получения в соответствии с пунктом 7 статьи 201.10 Закона о банкротстве).

По смыслу параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве включение требований кредиторов в реестр требований о передаче жилых помещений не является иным способом защиты прав таких кредиторов, отличным от включения в денежный реестр требований кредиторов. Напротив, по существу реестр требований о передаче жилых помещений является частью реестра требований кредиторов. Об этом, в частности, свидетельствуют как необходимость учета данных и других неденежных требований в деле о банкротстве в денежном выражении, так и порядок такого учета (подпункты 1 и 2 пункта 1 статьи 201.7, пункт 3 статьи 201.12 Закона о банкротстве, пункт 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»). В связи с этим право выбора формы учета требования кредитора в деле о банкротстве застройщика принадлежит участнику строительства. Суд, исходя из волеизъявления участника строительства, может включить в реестр требований кредиторов должника о передаче жилых помещений требования участников строительства, имеющих денежное требование к должнику согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве, либо включить в денежный реестр требований кредиторов участников строительства, имеющих к застройщику требование о передаче жилого помещения.

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 этой цели, а не на воспрепятствование ей.

Оценив представленные в материалы дела документы, суд приходит к выводу, что факт заключения договора участия в долевом строительстве жилого дома и перехода прав участника долевого строительства к Редько Леониду Петровичу подтвержден. Доказательства уплаты Дольщику денежных средств в сумме 2 000 128,00 руб. представлены в материалы дела квитанцией от 22.12.2015 на сумму 400 128,90 руб., а также кредитным договором и платежным поручением № 37401774 от 28.12.2015. При таких обстоятельствах суд полагает возможным удовлетворить заявленные требования.

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

О П Р Е Д Е Л И Л:

Включить требование участника строительства Редько Леонида Петровича (Нижегородская область г. Бор п. Ситники ул. Центральная д.27 кв.16) в размере 2 000 128,90 руб. в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «ДИНАСТИЯ» (ИНН 5246032562, ОГРН 1085246000025).

Изменить сведения в реестре требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «ДИНАСТИЯ» (ИНН 5246032562, ОГРН 1085246000025) в отношении Редько Леонида Петровича, указав размер неисполненных обязательств участников строительства перед должником по договору – 0,00 рублей.

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

Судья

Ю.П.Трухина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 30.06.2020 8:40:12
Кому выдана Трухина Юлия Павловна