



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е о процессуальном правопреемстве Дело № А43-8350/2020

г. Нижний Новгород

09 декабря 2022 года

*22 ноября 2022 года – дата объявления резолютивной части  
09 декабря 2022 года – дата изготовления судебного акта в полном объеме*

Арбитражный суд Нижегородской области в составе: судьи Трухиной Юлии Павловны (шифр 21-35/27),

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Краевым А.А.,

рассмотрев в судебном заседании заявление публичного акционерного общества «Промсвязьбанк» (ИНН 7744000912, ОГРН 1027739019142)

об установлении процессуального правопреемства - замене конкурсного кредитора Некрасовой Анны Владимировны на правопреемника публичного акционерного общества «Промсвязьбанк» в реестре требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Династия» (ИНН 5246032562, ОГРН 1085246000025; адрес: Нижегородская область г. Бор ул. Мира д.17 кв.3),

при участии в судебном заседании представителей

от заявителя Черёмухина Е.Е. (доверенность от 05.07.2022),

Некрасова А.В. (паспорт),

#### У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 26.10.20230 общество с ограниченной «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 должника несостоятельным (банкротом) опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 204 от 07.11.2020.

В Арбитражный суд Нижегородской области 15.07.2022 от ПАО «Промсвязьбанк» (далее - заявитель, кредитор) поступило заявление об установлении процессуального правопреемства - замене конкурсного кредитора Некрасовой Анны Владимировны на правопреемника ПАО «Промсвязьбанк» в реестре требований кредиторов ООО «Династия».

Конкурсный управляющий, извещенный надлежащим образом, в суд не явился, возражений не представил, в связи с чем, по правилам пункта 3 статьи 156 АПК РФ, заседание проводится в его отсутствие.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал заявленные требования в полном объеме.

Некрасова А.В. возражает относительно заявленного правопреемства, в удовлетворении заявления просит отказать.

Изучив материалы дела, а также представленные доказательства суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что 11.07.2018 между ПАО АКБ «Связь-Банк» (далее - Кредитор) и Некрасовой Анной Владимировной (далее - Ответчик или Заемщик) заключен Кредитный договор №7210/2018 (далее - Кредитный договор), в соответствии с которым Заемщику был предоставлен Кредит в размере 2 265 000 рублей, сроком на 303 месяца, считая с даты фактического предоставления кредита на условиях, установленных Кредитным договором, под 10,20 % годовых - при предоставлении Кредитору документа, подтверждающего уплату очередной страховой премии (страхового взноса) по договорам страхования, предусмотренных договором, 13,20 % годовых - при отсутствии у Кредитора документа, подтверждающего уплату очередной страховой премии (страхового взноса) по договорам страхования, предусмотренных договором.

Согласно п.2.3. Кредитного договора кредит предоставлялся для оплаты по договору приобретения и строительства, на основании которого осуществляется приобретения прав получения построенного недвижимого имущества в собственность: квартира в жилом доме, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Владимирово, ул. находится примерно в 80 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Нижегородская область, г. Бор, Редькинский сельсовет, участок 15. Почтовый адрес многоквартирного дома: Нижегородская область, городской округ город Бор, г. Бор, ул. Ландышева, д.5, кв.3 (далее по тексту - Недвижимое имущество).

Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору являлось:

1. до государственной регистрации права собственности Покупателя на построенное недвижимое имущество: залог прав требования по договору приобретения и строительства (в силу закона или в соответствии с договором залога прав требования).

2. после государственной регистрации права собственности Покупателя на построенное Недвижимо имущество: ипотека недвижимого имущества.

11.07.2018 между Некрасовой Анной Владимировной (далее - Цессионарий) и Алгюней Татьяной Сергеевной (далее - Цедент), Обществом с ограниченной ответственностью «Династия» ИНН 5246032562 (далее - Застройщик) заключен Договор №3 уступки прав требования (цессии) по Договору участия в долевом строительстве от 11.12.2015 №7 (далее - Договор цессии), в соответствии с которым Некрасова Анна Владимировна приняла в полном объеме право требования к Застройщику ООО «Династия», а также все иные права и обязанности, принадлежащие цеденту на основании договора участия в долевом строительстве №7 от 11.12.2015, заключенного между Алгюней Татьяной Сергеевной и ООО «Династия», зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 16.12.2016 г., регистрационный номер 52-52/105-52/105/106/2015-9540/1, предметом которого является участие участника долевого строительства в строительстве квартиры, указанной п. 1.2. договора, расположенной по адресу: Нижегородская область, городской округ Бор, г. Бор, ул. Ландышева, д.5.

Согласно п.2.2 договора цессии, денежные средства в размере 2 765 000 рублей подлежали оплате в следующем порядке:

а) в размере 500 000 рублей в счет уплаты за право требования выплачиваются Цессионарием за счет собственных средств Цессионария наличным расчетом.

в) в размере 2 265 000 рублей 00 коп. оплачиваются Цессионарием за счет денежных средств, предоставленных по Кредитному договору №7210/2018 от 11.07.2018, заключенному между ПАО АКБ «Связь-Банк» и Некрасовой Анной Владимировной.

Согласно п.2.2. Договора цессии, права требования по договору цессии (а по завершению строительства - квартира) находятся в залоге у Кредитора в силу закона п.5 ст. 5 и п.1 ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. №102-ФЗ с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования

и Квартиру в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

23.07.2018 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области произведена государственная регистрация Договора №3 уступки прав требования (цессии) по договору участия в долевом строительстве от 11.12.2015 №7, номер регистрации 52:20:1400043:328-52/105/2018-59 и ипотеки, номер регистрации 52:20:1400043:328-52/105/2018-60.

01.05.2020 ПАО АКБ «Связь-Банк» прекратило деятельность в связи с реорганизацией в форме присоединения к ПАО «Промсвязьбанк», о чем в ЕГРЮЛ была внесена соответствующая запись 2207704303080.

Требования Некрасовой Анны Владимировны включены в реестр требований кредиторов ООО «Династия» в сумме 3 300 00 руб., в том числе:

- в третью очередь реестра требований кредиторов - 2 765 000 руб. - основного долга,

- в четвертую очередь реестра требований кредиторов - 160 000 руб. - процентов за пользование чужими денежными средствами, 70 000 руб. - процентов, 5 000 руб. - морального вреда, 300 000 руб. - штрафа.

Сумма задолженности в размере 23 199 руб. 73 коп. - судебные расходы - признана текущей задолженностью.

Требования Некрасовой А. В. основаны на решении Борского городского суда Нижегородской области по гражданскому делу № 2-602/2019 от 19.04.2019 г., которым исковые требования Некрасовой Л. В. к ООО «Династия» удовлетворены частично.

Решением Воротынского районного суда Нижегородской области от 28.01.2021 (далее - Решение суда) по гражданскому делу №2-52/2021 с Некрасовой А.В. в пользу ПАО «Промсвязьбанк» взыскана задолженности по кредитному договору № 7210/2018 от 11.07.2018 в том числе: 2 460 251 руб. 87 коп., в том числе: 2 240 852 руб. 56 коп. - задолженность по основному долгу; 219 399 руб. 31 коп. - задолженность по процентам.

Обращено взыскание на предмет залога: право требования участника долевого строительства, вытекающие из Договора участия в долевом строительстве №7 от 11.12.2015, заключенного между Алгюней Татьяной Сергеевной и ООО «Династия», Договора №3 уступки прав требования (цессии) по Договору участия в долевом строительстве от 11.12.2015, заключенного между Некрасовой Анной Владимировной и Алгюней Татьяной Сергеевной, ООО «Династия» на передачу в собственность Некрасовой Анне Владимировне объекта долевого строительства - квартиры, строительный №3, расположенной по адресу (строительному адресу): на земельном участке с кадастровым номером 52:20:1400043:328, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Владимирово, участок находится примерно в 80 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская область, г. Бор, Редькинский сельсовет, участок 15. Почтовый адрес многоквартирного дома: Нижегородская область, городской округ город Бор, г. Бор, ул. Ландышева, д.5, кв.3, двухкомнатная квартира, общей площадью 94,0 кв.м., расположенная на втором и третьем этаже трехэтажного дома, путем продажи с публичных торгов, с начальной продажной ценой в размере 2 765 000 рублей.

С Некрасовой А.В. взыскана государственная пошлина в размере 26 501,26 руб.

01.04.2021 Борским РОСП УФССП России по Нижегородской области в отношении Некрасовой Н.А. возбуждено исполнительное производство №45994/21/52016-ИП на основании исполнительного листа №ФС 023311289 от 03.03.2021.

30.11.2021 Борским РОСП УФССП России по Нижегородской области Банку, как взыскателю по исполнительному производству, по акту приема-передачи нереализованного имущества должника было передано право требования участника долевого строительства, вытекающее из договора долевого участия в долевом строительстве №7 от 11.12.2015, стоимостью в размере 2 115 225 руб.

Таким образом, к ПАО «Промсвязьбанк» перешло право требования к ООО «Династия» по Договору участия в долевом строительстве №7 от 11.12.2015.

В силу статьи 32 Закона о банкротстве и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным этим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно статье 382 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно пункту 2 указанной статьи право требования по денежному обязательству может перейти к другому лицу в части, если иное не предусмотрено законом.

Согласно пункту 1 статьи 387 ГК РФ права кредитора по обязательству переходят к другому лицу на основании закона при наступлении указанных и нем обстоятельств, в том числе по решению суда о переводе прав кредитора на другое лицо, если возможность такого перевода предусмотрена законом.

В силу пункта 2 статьи 391 ГК РФ перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен по соглашению между первоначальным должником и новым должником.

Пунктом 2 статьи 392 ГК РФ предусмотрено, что перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным.

Согласно части 1 статьи 48 АПК РФ в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном судебным актом арбитражного суда правоотношении (реорганизация юридического лица, уступка требования, перевод долга, смерть гражданина и другие случаи перемены лиц в обязательствах) арбитражный суд производит замену этой стороны ее правопреемником и указывает на это в судебном акте. Правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса.

В данном случае требование Банка основано на возникновении ипотеки прав требования на оформление в собственность квартиры как способа обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору на период до оформления права собственности на квартиру.

В свою очередь Некрасовой А.В. заявлены возражения, согласно которым, при расторжении договора долевого участия в строительстве жилья подлежит прекращению и договор залога на квартиру, поскольку у залогодателя прекращается право требования передачи квартиры.

Договор уступки права требования к ООО «Династия» между ПАО «Промсвязьбанк» и Некрасовой А. В. не заключался.

В силу закона право требования взысканных по решению суда с ООО «Династия» в пользу Некрасовой А. В. денежных средств у ПАО «Промсвязьбанк» возникнуть не может.

Однако, в силу пункта 5 статьи 5 Закона об ипотеке правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогоу прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В силу пункта 1 статьи 77 Закона об ипотеке жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения,

находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом суд учитывает положения норм, изложенных в пунктах 3, 4 статьи 77.2 Закона об ипотеке, регулирующих отношения по залому права требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, приобретенного за счет кредитных или заемных средств, согласно которым застройщик после расторжения договора обязан перечислить (возвратить) на залоговый счет участника долевого строительства денежные средства, перечисленные по договору долевого участия. При этом залогодержатель имеет право на удовлетворение своих требований за счет денежных средств, причитающихся участнику долевого строительства в случае расторжения договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве 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.

Таким образом, для целей Закона о банкротстве залоговые кредиторы, несмотря на расторжение Договора, признаются участниками строительства, имеющими денежное требование к застройщику.

Основания прекращения залога установлены статьей 352 ГК РФ, одним из которых является прекращение обеспеченного залогом обязательства.

В данном случае должником по отношению к Банку является Некрасова А.В., а не ООО «Династия», которое, в свою очередь, продолжает быть должником по отношению к Некрасовой А.В.

Последствия расторжения договора долевого участия в строительстве предусмотрены Законом N 214-ФЗ и отличны от указанного в пункте 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации прекращения обязательств сторон вследствие расторжения или изменения договора.

В силу статьи 9 Закона N 214-ФЗ в определенных случаях участник долевого строительства вправе отказаться от договора или по его требованию договор может быть расторгнут судом, последствием чего является обязанность застройщика возвратить участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.

Права Некрасовой А.В. требовать от должника после расторжения договора № 7 от 11.12.2015 возврата вложенных в строительство квартиры денежных средств и уплаты процентов вытекают из закона и были подтверждены поименованными судебными актами.

Эти права находятся в залоге у банка и их реализация является предметом спорного требования банка.

Преимущественное перед другими кредиторами должника право банка на получение удовлетворения за счет денежных средств, причитающихся в связи с прекращением договора № 7 от 11.12.2015, следует из пункта 2 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, право требования с должника денежных средств, взысканных Некрасовой А. в связи с расторжением договора от 11.12.2015 перешло к Банку, в связи с чем требования последнего о процессуальном правопреемстве являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 48, 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**О П Р Е Д Е Л И Л:**

Установить процессуальное правопреемство, заменив конкурсного кредитора Некрасову Анну Владимировну на публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» в реестре требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Династия» (ИНН 5246032562, ОГРН 1085246000025) на сумму в размере 2 115 255 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья

**Ю.П. Трухина**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство  
Дата 13.01.2022 5:21:58  
Кому выдана Трухина Юлия Павловна