



Арбитражный суд Пензенской области

Кирова ул., д. 35/39, Пенза г., 440000,
тел.: +78412-52-99-97, факс: +78412-55-36-96, e-mail:penza.info@arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Пенза

Дело № А49-7849/2019

25 августа 2021 года

Арбитражный суд Пензенской области в составе судьи Мурсаевой Ж.Е. при ведении протокола помощником судьи Судаковой А.И., рассмотрев в судебном заседании заявление кредитора акционерного общества «Завод ЖБК-1» ИНН 1327034610 ОГРН 1021301061650 (Титова ул., 4 д., Саранск г., Республика Мордовия, 430030) о включении в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Север-Траст» ИНН 5836618695 ОГРН 1025801368780 (Суворова ул., 111 д., 318 оф., Пенза г., 440000) в рамках дела о признании его несостоятельным (банкротом),

УСТАНОВИЛ:

Дело о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Север-Траст» (далее должник, ООО «Север-Траст») возбуждено 30 июля 2019 года по заявлению кредитора.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 14 октября 2019 года заявление кредитора о признании ООО «Север-Траст» несостоятельным (банкротом) признано обоснованным, должник ООО «Север-Траст» признан несостоятельным (банкротом) по основаниям параграфа 7 главы 9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» - «Банкротство застройщиков», в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на один год, конкурсным управляющим утвержден Виноградов Владимир Юрьевич. Публикация в газете «Коммерсантъ» произведена 26 октября 2019 года.

Срок конкурсного производства в отношении должника продлен.

В Арбитражный суд Пензенской области 26 июля 2021 года обратился кредитор АО «Завод ЖБК-1» с заявлением о признании требования в размере 1 900 000 руб. обоснованным и подлежащим удовлетворению за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в четвертую очередь реестра требований кредиторов ООО «Север-Траст».

Определением суда от 30.07.2021 года заявление принято к производству, судебное заседание по его рассмотрению назначено на 25 августа 2021 года.

На запрос суда 19 августа 2021 года Управление Росреестра по Пензенской области представило в материалы дела копию дела правоустанавливающих документов в отношении спорной квартиры.

В судебное заседание лица, участвующие в деле, не явились, заявления и ходатайства суду не представили, кредитор просил рассмотреть дело в свое отсутствие.

Иные лица, участвующие в деле, заявлений и возражений суду не представили. Информация о времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Пензенской области в сети Интернет по адресу: www.penza.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленным статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах арбитражный суд, руководствуясь пунктом 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотрение дела в отсутствие неявившихся лиц.

Арбитражный суд, изучив материалы дела, приходит к следующему.

23 октября 2012 года между ООО «Север-Траст» (застройщик) и ООО «Январь» (участник долевого строительства) заключен договор №36 участия в долевом строительстве жилья, в соответствии с которым застройщик обязался своими силами и (или) с привлечением других организаций построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ЖЭК и предприятиями торговли, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Кижеватова, стр. № 14 (ранее мкр. № 3 жилого района Южная поляна в районе ул. Кижеватова, 14 (далее - жилой дом), получить разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию и передать в установленном порядке в собственность участника долевого строительства его долю, в том числе однокомнатную квартиру №93, общей площадью 55,05 кв.м., расположенную на 8 этаже, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять квартиры в собственность.

В силу пунктов 4.1 и 4.2 Договора цена договора составляет 13 988 700 рублей, которые должны быть оплачены в срок до 27 декабря 2012 года. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет застройщика либо любым иным способом, если это не противоречит Законодательству РФ.

Обязательства участника долевого строительства по оплате стоимости квартиры №93, общей площадью 55,05 кв.м., расположенной на 8 этаже, исполнены в полном объеме, о чем в материалах дела имеется акт исполнения обязательств от 07.11.2012, подписанный между ООО «Север-Траст» и ООО «Январь».

Указанный договор зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 01.11.2012.

08 ноября 2012 года между ООО «Январь» («Сторона – 1») и ООО «Технострой» («Сторона – 2»), ООО "Север-Траст" (Застройщик) заключен договор уступки права требования, согласно которому «Сторона – 1» уступает, а «Сторона - 2» принимает право требования к ООО «Север-Траст», в том числе однокомнатной квартиры №93, общей площадью 55,05 кв.м., расположенной на 8 этаже многоквартирного жилого дома со встроенным помещением ЖЭК и предприятиями торговли, расположенного по адресу: г.

Пенза, ул. Кижеватова, стр. №14 (ранее мкр. №3 жилого района «Южная Поляна» в районе ул. Кижеватова, 14).

Уступаемое по настоящему договору право по обоюдному соглашению сторон оценено и продано за 3 895 920 рублей. Оплата по договору уступки права требования ООО «Технострой» произведена в полном объеме, что подтверждается актом №18 от 14.12.2012 г.

Указанный договор зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 20.11.2012.

17 ноября 2014 года между ООО «ТехноСтрой» и ООО «Техстрой» подписан договор уступки права требования, в соответствии с которым ООО «Техстрой» принял право требования к ООО «Север-Траст» однокомнатной квартиры №93, общей площадью 55,05 кв.м., расположенной на 8 этаже многоквартирного жилого дома со встроенным помещением ЖЭК и предприятиями торговли, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Кижеватова, стр. №14 (ранее мкр. №3 жилого района «Южная Поляна» в районе ул. Кижеватова, 14) за 1 900 000 рублей.

Согласно условиям договора расчет между сторонами произведен в полном объеме до подписания договора (п. 3.2 договора).

Указанный договор зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 26.11.2014.

05 марта 2015 года между ООО «Техстрой» и АО «Завод ЖБК-1» подписан договор уступки права требования, в соответствии с которым АО «Завод ЖБК-1» принял право требования к ООО «Север-Траст» однокомнатной квартиры №93, общей площадью 55,05 кв.м., расположенной на 8 этаже многоквартирного жилого дома со встроенным помещением ЖЭК и предприятиями торговли, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Кижеватова, стр. №14 (ранее мкр. №3 жилого района «Южная Поляна» в районе ул. Кижеватова, 14) за 1 900 000 рублей.

Согласно условиям договора расчет между сторонами произведен в полном объеме до подписания договора (п. 2.1 договора).

Указанный договор зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 12.03.2015.

Статьей 6 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» определено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Застройщик обязательства по введению в эксплуатацию жилого дома в установленный в договоре срок с учетом дополнительного соглашения от

14.10.2014 - 21.03.2016, не выполнил, в отношении ООО "Север-Траст" введена процедура конкурсного производства.

Наличие неисполненных застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве №36 от 23.10.2012 послужило основанием для обращения АО «Завод ЖБК-1» в суд с рассматриваемым требованием.

Согласно пункту 1 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, 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. С даты открытия конкурсного производства исполнение исполнительных документов по требованиям участников строительства, предусмотренным настоящим пунктом, прекращается.

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;

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 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).

Федеральным законом от 27.06.2019 №151-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» из п.п. 2 п. 1 ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» исключены юридические лица.

Таким образом, действующая редакция ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не наделяет юридические лица возможности заявлять требования о передаче жилого помещения, поскольку они не являются

участниками строительства, в связи с чем требования таких кредиторов должны предъявляться по общим правилам.

Кроме этого, в соответствии с частью 1 статьи 201.8 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного настоящей статьей порядка подлежат предъявлению и рассмотрению следующие требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам:

- 1) о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства;
- 2) об истребовании недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства, из чужого незаконного владения;
- 3) о сносе самовольной постройки;
- 4) о признании сделки в отношении недвижимого имущества недействительной или незаключенной, применении последствий недействительности сделки в отношении недвижимого имущества;
- 5) о передаче недвижимого имущества во исполнение обязательства передать его в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в пользование;
- 6) о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

В пункте 2 раздела «Судебная коллегия по экономическим спорам. I. Практика применения законодательства о банкротстве» Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №4, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20.12.2016, разъяснено, что по общему правилу с момента признания должника банкротом и открытия в отношении его конкурсного производства требования кредиторов по неденежным обязательствам имущественного характера трансформируются в денежные (абзац седьмой пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве, абзац второй пункта 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 №35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»). Такие требования подлежат денежной оценке, они рассматриваются по правилам статьи 100 Закона о банкротстве и удовлетворяются в общем порядке, предусмотренном статьями 134, 142 названного закона.

Таким образом, арбитражный суд приходит к выводу о том, что положения статей 201.1, 201.4, 201.8 Закона о банкротстве не применимы к настоящим правоотношениям, субъектом которых является юридическое лицо, а также к имущественным требованиям других лиц к застройщику.

Кредитор АО «Завод ЖБК-1», обращаясь с настоящим заявлением, высказал волю на трансформацию требования в денежное.

В качестве доказательств исполнения обязательств ООО «Вектор» по оплате по договору № 36 участия в долевом строительстве жилья от 23.10.2012 судом принят акт исполнения обязательств от 07.11.2012, выданный руководителем должника, для целей заключения и регистрации договора уступки прав требований участника строительства.

Из фактических обстоятельств дела следует, что ООО «Север-Траст» не препятствовало регистрации договора уступки прав с ООО «ТехноСтрой», ООО «Техстрой» и АО «Завод ЖБК-1», не требовало с них или с ООО «Январь» оплаты по договору.

Принимая во внимание вышеизложенное, исходя из того, что кредитором представлены надлежащие доказательства факта заключения между ООО "Север-Траст" и ООО "Январь" договора №36 участия в долевом строительстве от 23.10.2012 в целях строительства своими силами и (или) с привлечением других организаций многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями ЖЭК и предприятиями торговли, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Кижеватова, стр. № 14, а также факта передачи кредитором части денежных средств (по договору займа) для строительства многоэтажного жилого дома, суд приходит к выводу о наличии оснований для признания требований обоснованными.

Кредитор указал в своем уточнении, что сумма, подлежащая включению в четвертую очередь реестра требований кредиторов должника, составляет 1 651 500 руб., поскольку из договора долевого участия в строительстве №36 от 23.10.2012 следует, что сумма, уплаченная участником строительства застройщику, предусматривающему передачу однокомнатной квартиры №93, составляет 1 651 500 руб.

Учитывая изложенное, суд считает представленные доказательства в соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса РФ достаточными, относимыми и допустимыми для вывода о признании денежного требования кредитора к ООО "Север-Траст", основанное на договоре долевого участия в строительстве №36 от 23.10.2012, в размере стоимости, уплаченной участником строительства застройщику, предусматривающему передачу однокомнатной квартиры №93, составляющей 1 651 500 руб., в связи с чем на основании статей 4, 12, 16, 71, 137, 201.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» суд признает требования кредитора в заявленной сумме установленными.

В соответствии с пунктом 4 статьи 201.4 Закона о банкротстве 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 настоящего Федерального закона. В случае пропуска указанного в настоящем пункте срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом.

Применительно к настоящему делу о банкротстве реестр подлежит закрытию 26.01.2020 (по истечении трех месяцев с даты публикации сведений о признании должника банкротом и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства - 26.10.2019).

Таким образом, суд признает, что предъявление рассматриваемого требования 26 июля 2021 года допущено с пропуском срока, предусмотренного статьями 100 и 201.4 Закона о банкротстве.

Согласно правовой позиции, содержащейся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.04.2013 N 14452/12, если уведомление конкурсного управляющего не состоялось или имело место после даты публикации в печатном издании сведений о применении в деле о банкротстве правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, то срок предъявления требований участниками строительства начинает исчисляться не ранее даты направления им указанного уведомления временным или конкурсным управляющим. 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).

Таким образом, такой правовой подход применен в случае, когда участником строительства являлся гражданин - непрофессиональный инвестор. Основания для предоставления подобного рода приоритетной защиты юридическим лицам отсутствуют.

В данном случае заявителем является юридическое лицо – АО «Завод ЖБК-1», в связи с чем, указанные положения к требованиям кредитора неприменимы.

В соответствии с пунктом 4 статьи 142 Закона о банкротстве требования конкурсных кредиторов, заявленные после закрытия реестра требований кредиторов, удовлетворяются за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника.

Таким образом, требования АО «Завод ЖБК-1» к ООО «Север-Траст» в размере 1 651 500 руб. основного долга являются обоснованным и подлежащим удовлетворению за счет имущества, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов.

Руководствуясь ст.ст. 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст.ст. 4, 12, 16, 71, 100, 137, 201.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление кредитора акционерного общества "Завод ЖБК-1» удовлетворить.

Требование кредитора акционерного общества «Завод ЖБК-1» к ООО «Север-траст» в размере 1 651 500 руб. основного долга признать обоснованным и подлежащим удовлетворению за счет имущества, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов должника, преимущественно перед иными опоздавшими (зареестровыми) кредиторами при удовлетворении за счет денежных средств, вырученных от реализации имущества должника, составляющего предмет залога.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в десятидневный срок в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Пензенской области.

Судья

Ж.Е. Мурсаева