



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
443001, г. Самара, ул. Самарская, 203 «Б»
<http://www.samara.arbitr.ru>, e-mail: info@samara.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

20 декабря 2022 года
г. Самара

Дело № А55-10763/2010

Арбитражный суд Самарской области
в составе судьи

Бондаревой Ю.А.

при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи до и после перерыва помощником судьи Карсеевой С.Е.,

рассмотрев в судебном заседании 7-14 декабря 2022 года заявление вх. № 74008 от 24.03.2021 конкурсного управляющего Николаевой Оксаны Владимировны о внесении изменений в реестр требований кредиторов должника на новом рассмотрении и заявление вх. № 149211 от 03.06.2021 конкурсного управляющего Николаевой Оксаны Владимировны о внесении изменений в реестр требований кредиторов должника

по делу о несостоятельности (банкротстве) Общества с ограниченной ответственностью «Кросс», ОГРН 1036300445114, ИНН 6315517876,

при участии в судебном заседании:

от к/у –до перерыва Николаева О.В., паспорт, после перерыва не явилась,

от конкурсного управляющего ООО «Перспект» - до и после перерыва Елагина О.В. по дов. от 30.06.2022,

иные лица – не явились, извещены,

На основании ст.163 АПК РФ в судебном заседании 07.12.2022 объявлялся перерыв до 14.12.2022. Информация о перерыве размещена на официальном сайте Арбитражного суда Самарской области в сети Интернет. После перерыва судебное заседание было продолжено.

установил:

Определением Арбитражного суда Самарской области от 20.05.2010 по заявлению Щеколкиной М.И. возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) Общества с ограниченной ответственностью «Кросс» (далее - должник).

Определением суда от 28.09.2010 в отношении должника введена процедура наблюдения. Временным управляющим должника был утвержден Государев С.О.

Определением суда от 21.04.2011 в отношении должника была введена процедура внешнего управления сроком на восемнадцать месяцев. Внешним управляющим должника был утвержден Государев С.О.

Определением суда от 27.12.2012 срок внешнего управления в отношении должника был продлен на 6 месяцев, до 21.04.2013.

Решением арбитражного суда от 20.05.2013 должник признан несостоятельным (банкротом), и в отношении него введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим должника был утвержден Государев С.О.

Определением суда от 07.07.2014 Государев С.О. был отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника.

Определением от 01.08.2014 (резолютивная часть) конкурсным управляющим должника утверждена Николаева О.В.

Конкурсный управляющий Николаева Оксана Владимировна обратилась в арбитражный суд с заявлением о внесении изменений в реестр требований кредиторов должника, в котором просит:

1. Исключить из реестра требований о передаче жилых помещений ООО «Кросс» требование ООО «Проспект» о передаче жилого помещения - однокомнатной квартиры строительный № 82 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.

2. Включить в реестр требований кредиторов ООО «Кросс» денежное требование ООО «Проспект» в размере 1 475 000,00 руб. в составе четвертой очереди.

3. Исключить из реестра требований о передаче жилых помещений ООО «Кросс» требование ОАО «Железобетон» о передаче жилого помещения - однокомнатной квартиры строительный № 82 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 49,56 кв.м.

4. Включить в реестр требований кредиторов ООО «Кросс» денежное требование ОАО «Железобетон» в размере 1 475 000,00 руб. в составе четвертой очереди.

5. Исключить из реестра требований о передаче жилых помещений ООО «Кросс» требование ООО «Проспект» о передаче жилого помещения - однокомнатной квартиры строительный № 95 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.

6. Включить в реестр требований кредиторов ООО «Кросс» денежное требование ООО «Проспект» в размере 1 475 000,00 руб. в составе четвертой очереди.

7. Исключить из реестра требований о передаче жилых помещений ООО «Кросс» требование ОАО «Железобетон» о передаче жилого помещения - однокомнатной квартиры строительный № 95 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.

8. Включить в реестр требований кредиторов ООО «Кросс» денежное требование ОАО «Железобетон» в размере 1 475 000,00 руб. в составе четвертой очереди.

От конкурсного управляющего поступил отказ от части заявленных требований к АО «Железобетон».

Определением Арбитражного суда Самарской области от 11.08.2021 принят отказ конкурсного управляющего Николаевой Оксаны Владимировны от части заявленных требований и в указанной части производство по заявлению прекращено. В удовлетворении заявления вх. № 74008 от 24.03.2021 конкурсного управляющего Николаевой Оксаны Владимировны о внесении изменений в реестр требований кредиторов должника по делу о несостоятельности (банкротстве) Общества с ограниченной ответственностью «Кросс» в оставшейся части отказано.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 21.10.2021 указанный выше судебный акт оставлен без изменения.

Постановлением суда кассационной инстанции от 25.10.2022 отменены определение Арбитражного суда Самарской области от 11.08.2021 и Постановление суда апелляционной инстанции от 21.10.2021 и обособленный спор направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области.

Также, конкурсный управляющий Николаева Оксана Владимировна обратилась в арбитражный суд с заявлением о внесении изменений в реестр требований кредиторов должника, в котором просит:

1. Исключить из реестра требований о передаче жилых помещений ООО «Кросс» требование ООО «Проспект» о передаче жилого помещения – однокомнатной квартиры строительный №78 по адресу строительства г. Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 66,30 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 270 000,00 руб.,

неисполненные обязательства перед застройщиком - 387 644,60 рублей.

2. Включить в реестр требований кредиторов ООО «Кросс» денежное требование ООО «Проспект» в размере 1 270 000,00 руб. в составе четвертой очереди.

От конкурсного управляющего ООО «Проспект» поступило ходатайство об объединении дел в одно производство, в соответствии с которым просит объединить производство в рамках дела № А55-10763/2010 по Заявлению о внесении изменений в реестр требований кредиторов (вх. № 74008 от 24.03.2021г.) и производство в рамках дела № А55-10763/2010 по Заявлению о внесении изменений в реестр требований кредиторов (вх. № 14921 I от 03.06.2021г.) конкурсного управляющего ООО «Кросс» Николаевой О.В. в одно производство для их совместного рассмотрения.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 01.12.2022 объединены заявления вх. № 149211 от 03.06.2021 конкурсного управляющего Николаевой Оксаны Владимировны о внесении изменений в реестр требований кредиторов должника и заявление вх. № 74008 от 24.03.2021 конкурсного управляющего Николаевой Оксаны Владимировны о внесении изменений в реестр требований кредиторов должника, на новом рассмотрении для совместного рассмотрения.

06.12.2022 от конкурсного управляющего Николаевой Оксаны Владимировны поступили уточнения заявленных требований, в соответствии с которыми просит:

1. Исключить из реестра требований о передаче жилых помещений ООО «Кросс» требование ООО «Проспект» о передаче жилого помещения - однокомнатной квартиры строительный № 95 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.

2. Включить в реестр требований кредиторов ООО «Кросс» денежное требование ООО «Проспект» в размере 1 475 000,00 руб. в составе четвертой очереди как обеспеченное залогом права требования однокомнатной квартиры строительный № 95 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.

3. Исключить из реестра требований о передаче жилых помещений ООО «Кросс» требование ООО «Проспект» о передаче жилого помещения - однокомнатной квартиры строительный № 82 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.

4. Включить в реестр требований кредиторов ООО «Кросс» денежное требование ООО «Проспект» в размере 1 475 000,00 руб. в составе четвертой очереди как обеспеченное залогом права требования однокомнатной квартиры строительный № 82 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.

5. Исключить из реестра требований о передаче жилых помещений ООО «Кросс» требование ООО «Проспект» о передаче жилого помещения – однокомнатной квартиры строительный №78 по адресу строительства г. Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 66,30 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 270 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком - 387 644,60 рублей.

6. Включить в реестр требований кредиторов ООО «Кросс» денежное требование ООО «Проспект» в размере 1 270 000,00 руб. в составе четвертой очереди как обеспеченное залогом права требования однокомнатной квартиры строительный №78 по адресу строительства г. Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 66,30 кв.м.

Представитель ответчика возражения по уточнению требований обосновал отсутствием в них указания на все имеющиеся у ответчика требования о передаче квартир.

Указанное уточнение принято судом в порядке ст. 49 АПК РФ протокольным определением от 07.12.2022г.

13.12.2022 от конкурсного управляющего Николаевой Оксаны Владимировны

поступили уточнения заявленных требований, в соответствии с которыми просит:

Исключить из реестра требований о передаче жилых помещений ООО «Кросс» требование ООО «Перспектив» о передаче жилых помещений:

- однокомнатной квартиры строительный № 91 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 475 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком – отсутствуют;

- двухкомнатной квартиры строительный № 93 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 75,00 кв.м.: сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого Помещения, составляет 1 875 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком – отсутствуют;

- однокомнатной квартиры строительный № 82 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 475 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком — отсутствуют.

- однокомнатной квартиры строительный № 57 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 475 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком - отсутствуют.

- однокомнатной квартиры строительный № 56 по адресу строительства г.Самара , Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 475 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком - отсутствуют.

- однокомнатной квартиры строительный № 95 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 475 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком - отсутствуют.

- однокомнатной квартиры строительный № 78 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 66,30 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 270 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком составляют 387 644,60 руб.

2. Включить в реестр требований кредиторов ООО «Кросс» денежное требование ООО «Перспектив» в размере 10 520 000,00 руб. в состав четвертой очереди, как обеспеченное залогом прав требования:

однокомнатной квартиры строительный № 91 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

двухкомнатной квартиры строительный № 93 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 75,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 82 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 57 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 56 по адресу строительства г.Самара Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 95 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;
однокомнатной квартиры строительный № 78 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 66,30 кв.м.

Представитель ответчика против принятия уточнения не возражал.

В соответствии с ч 1 ст.49 АПК РФ истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

При указанных обстоятельствах, суд установил, что уточнение заявленных требований следует принять.

В судебном заседании представитель ответчика по заявленным требованиям после принятия судом уточнений возражала в части размера требований подлежащих включению в четвертую очередь. Так указала, что неисполненных обязательств перед должником ответчик не имеет. В обоснование представлен чек ордер № 4990 от 26.11.2015 о перечислении должнику денежных средств в размере 387 644,60 рублей. Соответственно, требования ответчика подлежат учету в четвертой очереди в размере 10 907 644,60 руб. как обеспеченные залогом прав требования.

Конкурсный управляющий после перерыва в судебное заседание не явилась, ранее заявленные требования поддерживала с учетом уточнений по основаниям, изложенным в заявлениях, уточнении, с учетом позиции суда кассационной инстанции, выраженной при отмене судебных актов по настоящему делу.

Иные лица в судебное заседание не явились, извещались судом надлежащим образом.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при неявке в судебное заседание лиц, участвующих в деле и надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд рассматривает дело в их отсутствие.

Исследовав материалы дела, заслушав участников процесса, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно п.6 ст. 16 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» требования кредиторов включаются в реестр требований кредиторов и исключаются из него на основании вступивших в силу судебных актов, устанавливающих их состав и размер, если иное не определено настоящим пунктом.

Сведения, которые должны содержаться в реестре требований кредиторов, определены в пункте 1 Общих правил ведения арбитражным управляющим реестра требований кредиторов, утвержденных Постановлением Российской Федерации от 09.07.2004 №345.

В пунктах 5,6 указанных Правил установлены требования к внесению соответствующих записей в реестр требований кредиторов в случаях изменения сведений о кредиторах, полного погашения требования кредитора или отказа кредитора от требования.

Согласно пункту 5 Правил изменения в записи вносятся на основании судебного акта, за исключением изменений сведений о каждом кредиторе. В случае изменения сведений о кредиторе делается отметка в соответствующей записи реестра на основании уведомления кредитора. Каждое изменение в записи должно содержать указание на основание для внесения изменения и подпись арбитражного управляющего.

Возможность исключения требования из реестра требований кредиторов, предусмотренная пунктом 6 статьи 16 Закона о банкротстве, реализуется в исключительных

случаях, в частности в результате отмены в предусмотренном процессуальным законодательством порядке судебного акта, на основании которого требование было включено в реестр, признания в установленном порядке недействительным решения налогового органа о взыскании недоимки, в случае замены кредитора, по заявлениям кредиторов об исключении их собственных требований из реестра кредиторов (пункт 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 №29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»).

Как следует из вступившего в законную силу Определения от 04.12.2014 по настоящему делу - в реестр требований о передаче жилых помещений должника включены следующие требования ООО «Проспект»:

- однокомнатной квартиры строительный № 91, общей площадью 59,00 кв.м., расположенной по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал № 3, секция Б, сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения составляет 1 475 000,00 руб., неисполненные обязательства отсутствуют;
- двухкомнатной квартиры строительный № 93, общей площадью 75,00 кв.м., расположенной по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал № 3, секция Б, сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения составляет 1 875 000,00 руб., неисполненные обязательства отсутствуют;
- однокомнатной квартиры строительный № 82, общей площадью 59,00 кв.м., расположенной по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал № 3, секция Б, сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения составляет 1 475 000,00 руб., неисполненные обязательства отсутствуют;
- однокомнатной квартиры строительный № 95, общей площадью 59,00 кв.м., расположенной по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал № 3, секция Б, сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения составляет 1 475 000,00 руб., неисполненные обязательства отсутствуют;
- однокомнатной квартиры строительный № 78, общей площадью 66,30 кв.м., расположенной по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал № 3, секция Б, сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения составляет 1 270 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком составляют 387 644,60 руб.

При этом, конкурсным управляющим указано, что в силу пункта 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве требования юридических лиц не могут быть отнесены к третьей очереди и подлежат учету в четвертой очереди реестра требований кредиторов.

При этом, так как требования таких лиц в силу прямого указания закона считаются обеспеченными залогом прав требования на жилые помещения, они подлежат учету как обеспеченные залогом имущества должника.

в соответствии с п. 2) ст. 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 (в ред. Федеральных законов от 25.12.2018 N 478-ФЗ, от 27.06.2019 N 151-ФЗ).

Указанные изменения внесены в Закон о банкротстве Федеральным законом от 27.06.2019 N 151-ФЗ "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".

По данной причине высшими судебными инстанциями ранее выработаны правовые подходы, в соответствии с которыми граждане-участники строительства являются приоритетной категорией кредиторов: 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 воспрепятствование ей ([Постановление Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 N 13239/12](#)).

Исходя из содержания и смысла нормы [подпункта 3 пункта 1 статьи 201.9](#), [подпункта 2 пункта 1 статьи 201.1](#) Закона о банкротстве, в соответствии с общим правовым регулированием очередность удовлетворения требований кредиторов устанавливается правом порядком исходя из степени значимости подлежащих защите интересов конкретной группы кредиторов, чьи требования не удовлетворены должником после вступления в правоотношения с последним.

Было бы неверным ([п. 2 ст. 6 ГК РФ](#)) уравнивать в правах (поставить в одну очередь) кредиторов по требованию об осуществлении первоначального предоставления и кредиторов, непосредственно пострадавших от взаимодействия с должником. ([Постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.06.2020 N Ф05-17076/2017 по делу N А40-53873/2017](#)).

Кредитор должника, имевший с последним отношения, вытекающие из договора инвестирования, преследовал цель извлечения прибыли из такой деятельности, что само по себе отвечает целям и предназначению коммерческого юридического лица ([статьи 48 и 50 ГК РФ](#)).

Вместе с тем, граждане, вступившие в отношения с застройщиком и заключившие договор долевого участия в строительстве, преследуют цель удовлетворения своих потребностей, связанных с жильем.

В соответствии с действующим в настоящее время в Российской Федерации правовым регулированием не могут получить абсолютно равную правовую защиту юридические лица в сравнении с гражданами, которые не получили удовлетворения от неисправного должника, находящегося в банкротстве. Это означает, что законодатель в первую очередь счел необходимым защиту интересов таких граждан ([статьи 17, 40 Конституции РФ, ст. 201.1, 201.5, 201.9](#) Закона о банкротстве). ([Постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.06.2020 N Ф05-17076/2017 по делу N А40-53873/2017](#)).

Арбитражным судом Московского округа ([Постановление Арбитражного суда Московского округа по делу N А40-53873/2017 от 04.06.2020](#)) при рассмотрении дела со схожими фактическими обстоятельствами судом округа установлено следующее: "Если с целью решения вопросов обманутых дольщиков государственный орган власти города Москвы принял решение о достройке проблемного объекта за счет бюджетных средств и снятия таким образом социальной напряженности, то реализация такого решения за счет бюджетных средств не может быть направлена и на удовлетворение требований коммерческой организации. Законных оснований к тому нет.

Последовательное изменение законодателем норм [Закона](#) о банкротстве (в том числе Федеральные законы от 29.07.2017 [N 218-ФЗ](#), от 01.07.2018 [N 175-ФЗ](#), от 25.12.2018 [N 478-ФЗ](#), от 27.06.2019 [N 151-ФЗ](#), от 04.11.2019 [N 359-ФЗ](#)) в 2017-2019 г.г. позволяет сделать вывод о том, что в условиях банкротства застройщиков приоритет в защите и восстановлении нарушенных прав остается на стороне граждан. Юридические лица, вступившие в правоотношения с застройщиком и преследующие цель извлечения прибыли от такой деятельности, в условиях банкротства должника не могут получить удовлетворение в одной очереди удовлетворения с гражданами".

В соответствии с [п. 17. указанного федерального закона положения пункта 3.2 статьи 201.1, статей 201.8-1, 201.8-2, 201.9, 201.10 - 201.14, 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года [N 127-ФЗ "О несостоятельности \(банкротстве\)"](#) (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

Таким образом, указанные изменения применимы в рассматриваемом споре по настоящему делу о банкротстве должника.

При обычном хозяйственном обороте исполнение договора завершается передачей помещения дольщику. Однако в ситуации, когда застройщик начинает испытывать финансовые трудности и впадает в несостоятельность, алгоритм исполнения обязательств перед дольщиками изменяется с учетом специального банкротного регулирования, в том числе в зависимости от того, какой вид помещения (жилое или нежилое) являлся предметом договора.

Таким образом, юридические лица, заключившие договор участия в долевом строительстве, предметом которого является передача жилого помещения, вправе заявить о включении в реестр своего денежного требования на общих основаниях. Такое требование подлежит включению в четвертую очередь реестра ([подпункт 4 пункта 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве](#)).

Также, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 25.10.2022 по настоящему делу установлено, что Верховным Судом Российской Федерации сформированна практика, согласно которой понятие участника строительства, из которого исключены юридические лица, используется во вновь введенном дополнительном правовом механизме защиты прав участников строительства, регулируемом помимо прочего указанными в [пункте 17 статьи 16 Федерального закона N 151-ФЗ](#) статьями [Закона о банкротстве](#), и этому механизму законодателем придана обратная сила ([определение Верховного Суда Российской Федерации N 305-ЭС19-12342\(3\) от 23.09.2022](#)).

Определением Арбитражного суда Самарской области от 15.06.2022 по настоящему делу удовлетворено заявление публично-правовой компании "Фонд развития территорий" о намерении приобрести права застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО "Кросс" в порядке [статьи 201.15.2-2 Закона о банкротстве](#).

С учетом вышеуказанных обстоятельств само по себе отсутствие в [пункте 17 статьи 16 Федерального закона N 151-ФЗ](#) ссылки на норму, определяющую статус участника строительства (в новой редакции), не может означать сохранение лишенными этого статуса юридическими лицами своих прежних прав на удовлетворение требований к застройщику в натуральном виде после запуска механизма передачи Фонду прав и обязанностей застройщика-банкрота.

Так как вновь сформированная практика признает общество "Проспект" кредитором общества "Кросс", не являющимся участником строительства, и в силу [статьи 13 Закона о долевом участии в строительстве](#) являющимся залоговым кредитором застройщика, до передачи предмета залога Фонду, то заявитель имеет право денежного требования к Фонду в размере основной суммы задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, без возобновления начисления процентов.

Таким образом, исключение из реестра требований о передаче жилых помещений ООО «Кросс» требование ООО «Проспект» о передаче жилых помещений является обоснованным.

В то же время, указанные требования подлежат учету в четвертой очереди реестра требований кредиторов должника.

Однако, управляющим заявлено ко включению 10 520 000,00 руб. требований ООО «Проспект», тогда как, с учетом внесенных должнику ответчиком денежных сумм, включению в четвертую очередь подлежат требования в размере 10 907 644,60 руб.

Таким образом, требования конкурсного управляющего подлежат удовлетворению частично с учетом размера требований кредитора установленного в судебном заседании.

Рассматривая вопрос об установлении требований как обеспеченных залогом прав требования суд установил следующее.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в [определении Верховного Суда](#)

Российской Федерации от 14.02.2019 N 308-ЭС18-15980, лица, заключившие договор долевого участия, предметом которого является передача нежилого помещения, вправе заявить о включении в реестр данного требования (денежного требования, преобразовавшегося из требования о передаче нежилого помещения) на общих основаниях, такое требование подлежит включению в четвертую очередь реестра ([подпункт 4 статьи 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве](#)).

Согласно правовой позиции, сформулированной в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2018 N 305-ЭС16-10864 (5) и от 14.02.2019 N 308-ЭС18-15980 применительно к жилым помещениям, положения [Закона N 214-ФЗ о возникновении залогового обеспечения в отношении незавершенного строительством многоквартирного дома и при его завершении \(вводе в эксплуатацию\)](#), о правах залогодержателя на него в равной мере распространяются и на требования отказавшихся от исполнения договоров участников строительства (залогодержателей) к застройщикам о возврате внесенных денежных средств.

Поскольку лицо (покупатель), вложившее свои средства в приобретение нежилого помещения, законодательно лишено возможности требовать от застройщика неденежного исполнения имущественного характера (передать нежилые помещения), то фактически его статус совпадает с указанными выше лицами, отказавшимися от договора (наличие права заявить только денежное требование); такой залоговый кредитор по денежному требованию, преобразовавшемуся из требования о передаче нежилого помещения, вправе претендовать на распределение вырученных от реализации предмета залога денежных средств.

При этом залоговые права такого лица (дольщика), их сущность и содержание, а также сам предмет залога трансформируются по мере продвижения стадии строительства объекта. Так, на начальном этапе с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или право аренды, а также строящийся на нем многоквартирный дом; в случае прекращения (приостановления) строительства по каким-либо причинам и последовавшей за этим государственной регистрацией права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект, являющийся неделимой вещью, также считается находящимся в залоге у дольщиков; в период со дня получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и до момента передачи дольщику объекта строительства все помещения в построенном здании считаются находящимися в залоге у участников строительства.

Указанные разъяснения применимы и к настоящим правоотношениям.

Однако, в соответствии с [пунктом 11 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве](#), государственная регистрация перехода прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями осуществляется на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по обязательствам, не связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю.

Прекращение такого залога в указанном случае не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований, которые были обеспечены таким залогом, кредиторов, не являющихся участниками строительства.

Указанные обстоятельства в настоящем деле не установлены.

Таким образом, требования подлежат включению как обеспеченные залогом

имущества должника.

Руководствуясь статьями ст.ст. 49, 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Принять уточнение заявленных требований конкурсного управляющего Николаевой Оксаны Владимировны.

Заявление вх. № 74008 от 24.03.2021 и заявление вх. № 149211 от 03.06.2021 конкурсного управляющего Николаевой Оксаны Владимировны о внесении изменений в реестр требований кредиторов должника с учетом уточнения удовлетворить частично.

Исключить из реестра требований о передаче жилых помещений ООО «Кросс» требование ООО «Перспект» о передаче жилых помещений:

- однокомнатной квартиры строительный № 91 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 475 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком – отсутствуют;

- двухкомнатной квартиры строительный № 93 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 75,00 кв.м.: сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого Помещения, составляет 1 875 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком – отсутствуют;

- однокомнатной квартиры строительный № 82 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 475 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком — отсутствуют.

- однокомнатной квартиры строительный № 57 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 475 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком - отсутствуют.

- однокомнатной квартиры строительный № 56 по адресу строительства г.Самара , Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 475 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком - отсутствуют.

- однокомнатной квартиры строительный № 95 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 475 000,00 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком - отсутствуют.

- однокомнатной квартиры строительный № 78 по адресу строительства г.Самара, Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 66,30 кв.м.; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, составляет 1 657 644,60 руб., неисполненные обязательства перед застройщиком отсутствуют.

2. Включить в реестр требований кредиторов ООО «Кросс» денежное требование ООО

«Проспект» в размере 10 907 644,60 руб. в состав четвертой очереди, как обеспеченное залогом прав требования:

однокомнатной квартиры строительный № 91 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

двухкомнатной квартиры строительный № 93 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 75,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 82 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 57 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 56 по адресу строительства г.Самара Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 95 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 78 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 66,30 кв.м.

Определение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный суд Самарской области.

Судья

/ Ю.А. Бондарева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 14.12.2021 5:10:52

Кому выдана Бондарева Юлия Александровна