



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 98-39-39;
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: info@saratov.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Саратов
22 января 2020 года

Дело №

Резолютивная часть определения оглашена 21 января 2020 года
Полный текст определения изготовлен 22 января 2020 года

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Сайдуллина М.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем Лоскутовой В.С., рассмотрев в открытом судебном заседании заявлением _____ о признании статуса члена ЖСК _____ в рамках дела о признании должника – Общества с ограниченной ответственностью "МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ" (410012, г. Саратов, ул. Железнодорожная, 58 Б, 124, ОГРН 1136455000550, ИНН 6455057604, далее – ООО "МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ") несостоятельным (банкротом), при участии в судебном заседании: от заявителя- Французова Ю.А., по доверенности от 06.06.2017 года, от конкурсного управляющего- Храмов Д.В. явился лично (паспорт обозревался), от ЖСК «Миргород»- председатель ЖСК Алексеева А.В. явилась лично (паспорт обозревался), –член правления ЖСК «Миргород»- Краснощеков И.Н., явился лично (паспорт обозревался)

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 16.04.2018 (резолютивная часть решения объявлена 11.04.2018) ООО "МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ" признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, по 11 октября 2018 года. Конкурсным управляющим должника утвержден Храмов Дмитрий Владимирович, член

Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления».

Сообщение о введении процедуры банкротства опубликовано в газете «Коммерсантъ» №70 от 21.04.2018.

В Арбитражный суд Саратовской области поступило заявление _____ о признании за _____ статус члена ЖСК "Миргород" на тех же условиях, на которых этот статус был приобретен иными гражданами-участниками строительства с правом передачи по окончании строительства свободного от прав иных участников строительства жилого помещения с следующими характеристиками: однокомнатная квартира № 24, площадью 38,41 кв.м., объекта незавершенного строительства – жилой дом № 3, расположенного по адресу: Саратовская область, МО «Город Саратов», пос. Мирный, ул. Зерновая, б/н; исключении ранее заявленные денежные требования _____ из третьей очереди реестр требований кредиторов ООО "МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ" на сумму 1 235 983,42 руб., установленные определением Арбитражного суда Саратовской области от 17.11.2017 г.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 30.10.2019 заявление было принято к рассмотрению, с последующим отложением. К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора привлечен ЖСК «Миргород».

В судебном заседании заявитель поддержал заявленные требования в полном объеме, представил уточненное заявление, согласно которому заявитель просит Признать за статус члена ЖСК «Миргород» на тех же условиях, на которых этот статус был приобретен иными гражданами - участниками строительства с правом передачи по окончании строительства свободного от прав иных участников строительства жилого помещения со следующими характеристиками: однокомнатная квартира, площадью 38,41 кв.м, объекта незавершенного строительства - жилой дом № 3, расположенного по адресу: Саратовская область, МО «Город Саратов», пос. Мирный, ул. Зерновая, б/н,, либо иными характеристиками по согласованию с Католик Е.Ф.

Исключить ранее заявленные денежные требования из третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» на сумму 1 235 983,42 рублей, установленные определением Арбитражного суда Саратовской области от 17.11.2017 года.

Арбитражный суд Саратовской области, рассматривая заявление, установил, что заявление не противоречит закону и иным нормативно-правовым актам, не нарушает права и законные интересы других лиц, заявлено до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, соответствует требованиям статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и принято судом.

Председатель ЖСК «Миргород» в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований заявителя, в связи с тем, что не погашала требования конкурсного управляющего по текущим обязательствам.

Конкурсный управляющий оставил вопрос об удовлетворении заявленных требований на усмотрение суда.

Исследовав материалы, дела суд приходит к следующим выводам.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 17.11.2017 года (резолютивная часть от 14.11.2017 года) включены требования в размере 1 235 983,42 рублей, в том числе: задолженность по договору займа от 17.08.2015 года в размере 986 960,00 рублей, проценты за пользование займом за период с 17.08.2015 года по 15.08.2016 года в размере 90 000 рублей, за период с 16.08.2016 года по 11.01.2017 года в размере 34 561,37 рублей, за период с 12.01.2017 года по 22.06.2017 года в размере 37 439,58 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 18.10.2016 года по 11.01.2017 года в размере 23 198,99 рублей, с 12.01.2017 года по 22.06.2017 года в размере 42 236,48 рублей; расходы по оплате государственной пошлины в размере 13712,00 рублей, по оплате услуг представителя в размере 7 500,00 рублей, по оплате комиссии банка в размере 375,00 рублей, в реестр требований кредиторов должника - ООО «МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» для удовлетворения в третью очередь.

Указанная задолженность ООО «МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» перед возникла на основании договора займа б/н от 17.08.2015 года, заключенного между ООО «МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» и

Указанная задолженность также подтверждается Решением Фрунзенского районного суда г. Саратова от 11.01.2017 года, в соответствии с которым исковые требования удовлетворены частично, с ООО «МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу взысканы: задолженность по договору займа от 17.08.2015 года в размере 986 960 рублей, проценты за пользование займом за период с 17.08.2015 года по 15.08.2016 года в размере 90 000 рублей, за период с 16.08.2016 года по 11.01.2017 года в размере 34 561,37 рублей, и с 12.01.2017 года по день фактического исполнения обязательства из расчета 8,6 % годовых, начисляемых на сумму займа в размере 986 960 рублей, проценты за пользование чужими

денежными средствами за период с 18.10.2016 года по 11.01.2017 года в размере 23 198,99 рублей, и с 12.01.2017 года по день фактического исполнения обязательств, исходя из ключевой ставки, действующей в соответствующие периоды, начисленные на сумму задолженности; расходы по оплате государственной пошлины в размере 13 712 рублей, по оплате услуг представителя в размере 7 500 рублей, по оплате комиссии банка в размере 375 рублей.

Апелляционным определением Саратовского областного суда решение Фрунзенского районного суда г. Саратова от 11.01.2017 года оставлено без изменения.

В соответствии с предварительным договором о намерениях от 17.08.2015 года, заключенным между _____ и ООО «МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» обязуются после получения разрешительной документации заключить договор долевого участия в строительстве на однокомнатную квартиру № 24, общей площадью 38,41 кв.м., расположенную на 6 (шестом этаже) блок-секции «А» многоэтажного дома № 3, расположенного по адресу: г. Саратов, п. Мирный, ул. Зерновая, стоимостью 986 960 рублей.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 19.12.2018 года удовлетворено ходатайство конкурсного управляющего ООО "МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ" Храмова Дмитрия Владимировича о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки созданным участниками строительства жилищно-строительным кооперативам.

Передано ЖСК «Миргород» (ОГРН 1186451028642, ИНН 6453158438, 410064, г. Саратов, пр-т Строителей, д. 78Б, кв. 140), следующее имущество и права ООО "МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ":

- объект незавершенного строительства - жилой дом № 1 общей площадью 10 483, 95 кв.м. степенью готовности 69,59 % (расчетное значение), расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 64:48:030109:115, 64:48:030109:120, по адресу: Саратовская область, МО «Город Саратов», пос. Мирный, ул. Зерновая, б/н;

- объект незавершенного строительства - жилой дом № 2 общей площадью 5 827, 02 кв.м. степенью готовности 5,09 % (расчетное значение) расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 64:48:030109:115, 64:48:030109:120, по адресу: Саратовская область, МО «Город Саратов», пос. Мирный, ул. Зерновая, б/н;

- право аренды земельного участка с кадастровым номером 64:48:030109:115, расположенного по адресу: Саратовская область, МО «Город Саратов», пос. Мирный, ул. Зерновая, б/н;

- право аренды земельного участка с кадастровым номером 64:48:030109:120, расположенного по адресу: Саратовская область, МО «Город Саратов», пос. Мирный, ул. Зерновая, б/н;

- проектную документацию в отношении жилых домов № 1, № 2, № 3 и № 4, планируемых возвести на земельных участках с кадастровыми номерами 64:48:030109:115, 64:48:030109:120, по адресу: Саратовская область, МО «Город Саратов», пос. Мирный, ул. Зерновая, б/н.

ООО «Миал Девелопмент», после погашения требований участников строительства путем передачи незавершенным строительством объекта в порядке статьи 201.10 Закона о банкротстве утратило права застройщика и права на земельный участок, эти права перешли к ЖСК «Миргород» (ОГРН 1186451028642, ИНН 6453158438, 410064, г. Саратов, пр-т Строителей, д. 78Б, кв. 140).

В этой связи, 05.10.2019 года _____ в адрес председателя ЖСК «Миргород», было направлено заявление о принятии _____ в члены ЖСК «Миргород» (ОГРН 1186451028642, ИНН 6453158438, 410064, г. Саратов, пр-т Строителей, д. 78Б, кв. 140) с правом предоставления ей свободного жилого помещения.

Согласно отчета об отслеживании почтового отправления, 08.10.2019 года, вышеназванное заявление было получено адресатом, однако до настоящего времени,

результатом рассмотрения и информацией о принятии в члены ЖСК «Миргород» (ОГРН 1186451028642, ИНН 6453158438, 410064, г. Саратов, пр-т Строителей, д. 78Б, кв. 140), не располагает.

Права застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки передаются жилищно-строительным кооперативам в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений и денежным требованиям.

Учитывая позицию Верховного суда Российской Федерации от 26 октября 2015 года N 308-ЭС15-6308 застройщик, погасив требования участников строительства путем передачи не завершенного строительством объекта в порядке ст. 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ, утратил права застройщика и права на земельный участок. Эти права перешли к жилищно-строительному кооперативу (п. п. 14 и 15 ст. 201.10 названного Закона).

При банкротстве ООО "МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ" граждане, чьи требования были рассмотрены и включены в реестр, на момент рассмотрения требования о передаче объекта строительства в ЖСК в порядке статьи 201.10 Закона о банкротстве, были признаны членами ЖСК с правом передачи соответствующих жилых помещений.

Требование кредитора на момент передачи объекта строительства в ЖСК было установлено в денежном реестре требований кредиторов ООО "МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ".

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.

При этом 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.

Заявитель, не отказавшийся от передачи объекта, приобрел статус члена ЖСК в силу прямого указания подпункта 2 пункта 8 статьи 201.10 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", и обладает теми же полномочиями, что и иные участники строительства.

Между тем, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, конституционный принцип равенства (статья 19 Конституции Российской Федерации), гарантирующий защиту от всех форм дискриминации при осуществлении прав и свобод, означает, помимо прочего, недопустимость введения не имеющих объективного и разумного оправдания ограничений в правах лиц, принадлежащих к одной категории (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях).

Судом установлено, что материальный интерес заявителя - участника строительства заключается в установлении объема обязательств, связывающих его и застройщика, касающихся завершения строительства многоквартирного дома и предоставления в этом доме жилого помещения.

Требование заявителя по своему характеру, целевой направленности и условиям его предъявления, по сути, является требованием о признании за ним статуса члена ЖСК «Миргород» на тех же условиях, на которых этот статус был приобретен иными гражданами - участниками строительства.

Судом установлено, что от передачи объекта незавершенного строительства в ЖСК «Миргород» не отказывалась, в связи с чем, являясь участником долевого строительства наряду с другими участниками долевого строительства, обладает теми же полномочиями и имеет право на членство в созданном ЖСК «Миргород» и удовлетворение потребностей в жилье.

При этом довод председателя ЖСК о том, что требования не могут быть удовлетворены ввиду того, что заявитель не погашал текущие требования конкурсного управляющего не могут повлиять на выводы суда, поскольку не согласуются со сложившейся судебной практикой на аналогичным заявлениям.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 26.10.2015 года №308ЭС-15-6308, участник строительства не может быть признан утратившим право на погашение своего требования путем участия в созданном жилищно-строительном кооперативе и возможности получения удовлетворения путем получения жилого помещения в натуре в результате позднего обращения в суд с соответствующим заявлением.

С учетом правовой позиции, отраженной в определении Верховного суда Российской Федерации от 26.10.2015 №308-ЭС15-6308, при рассмотрении требования участника строительства после передаче объекта строительства в порядке статьи 201.10 Закона о банкротстве для завершения строительства суду необходимо установить следующие обстоятельства:

- обоснованность требования заявителя применительно к параграфу 7 Закона о банкротстве с учетом сложившегося характера правоотношений;
- доказательства передачи в ЖСК в счет удовлетворения требований участников строительства ООО "МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ" совокупности прав застройщика на объекты строительства;
- сведения о достаточности количества жилых помещений в кооперативе для удовлетворения требований

Согласно пункту 3 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 19.07.2017, на жилищно-строительный кооператив, созданный в связи с банкротством застройщика для завершения строительства за счет денежных средств, внесенных участниками долевого строительства, возлагается обязанность по принятию их в члены кооператива.

Доказательств того, что в отношении спорного объекта право имеются притязания третьих лиц не представлено.

Согласно части 2 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

В силу общего правила части 1 статьи 112 Жилищного кодекса Российской Федерации, подпункта четвертого пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве количество членов жилищно-строительного кооператива не должно превышать количество жилых помещений в строящемся кооперативом многоквартирном доме.

Согласно определению Арбитражного суда Саратовской области, после завершения строительства жилых помещений, в нем будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, изъявивших желание стать членом ЖСК «Миргород», свободные квартиры имеются.

Таким образом, _____ имеет право на признание за ней статуса члена ЖСК «Миргород» на тех же условиях, на которых этот статус был приобретен иными гражданами-участниками строительства. В свою очередь, ЖСК «Миргород» обязано по окончании строительства передать _____, жилое помещение со следующими характеристиками: однокомнатная квартира, площадью 38,41 кв.м, объекта незавершенного строительства - жилой дом № 3, расположенного по адресу: Саратовская область, МО «Город Саратов», пос. Мирный, ул. Зерновая, б/н, либо иными характеристиками по согласованию с _____, расположенных в жилом доме.

В соответствии с частью 6 статьи 16 Закона о банкротстве требования кредиторов включаются в реестр требований кредиторов и исключаются из него арбитражным управляющим или реестродержателем исключительно на основании вступивших в законную силу судебных актов, устанавливающих их состав и размер.

Соответственно, поскольку денежное требование было заменено на передачу квартиры, суд исключает ранее заявленные денежные требования _____ из третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «МиаЛ Девелопмент» установленные определением Арбитражного суда Саратовской области от 17.11.2017 года.

Руководствуясь статьей 60, 201.10, 201.11 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-186, 223 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Признать за _____ статус члена ЖСК «Миргород» на тех же условиях, на которых этот статус был приобретен иными гражданами - участниками строительства с правом передачи по окончании строительства свободного от прав иных участников строительства жилого помещения со следующими характеристиками: однокомнатная квартира, площадью 38,41 кв.м, объекта незавершенного строительства - жилой дом № 3, расположенного по адресу: Саратовская область, МО «Город Саратов», пос. Мирный, ул. Зерновая, б/н, либо иными характеристиками по согласованию с _____

Исключить ранее заявленные денежные требования _____ из третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «МИАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» на сумму 1 235 983,42 рублей, установленные определением Арбитражного суда Саратовской области от 17.11.2017 года.

Конкурсному управляющему Храмову Дмитрию Владимировичу внести соответствующие записи в реестре требований кредиторов.

Определение вступает в силу немедленно и может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня изготовления полного текста определения через Арбитражный суд Саратовской области.

Определение направить Гревцеву Н.П., Храмову Д.В., ЖСК «Миргород» в соответствии с требованиями статьи 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Лицам, участвующим в деле разъясняется, что информация о принятых по делу судебных актах, о дате, времени и месте проведения судебного заседания, об объявленных перерывах в судебном заседании размещается на официальном сайте Арбитражного суда Саратовской области - <http://www.saratov.arbitr.ru.>, а также на информационной доске объявлений (информационные киоски-терминалы), расположенной в здании Арбитражного суда Саратовской области по адресу: город Саратов, улица Бабушкин взвоз, дом 1.

Судья

М.С. Сайдуллин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента

Дата 19.02.2019 12:14:42

Кому выдана Сайдуллин Марат Сакарьевич