

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

Дело № А40-121444/11-36-509

31 января 2018 г.

Резолютивная часть определения объявлена 24.01.2018.

Текст определения в полном объеме изготовлены 31.01.2018.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Архипова А.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Оганисяном А.В.,

рассмотрев в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) ЗАО «Барвиха-Вилладж»,

заявление ООО «ТРЕСТ-БВ» о признании включенного в реестр требований кредиторов должника требования, обеспеченным залогом имущества должника,

в судебном заседании приняли участие: представитель ООО «ТРЕСТ-БВ» - Зиневич И.О. (паспорт, доверенность от 20.03.2017), представитель конкурсного управляющего – Евсеев М.Л. (паспорт, доверенность от 07.01.2017), представитель должника Давидовская М.А. (паспорт, доверенность 12.11.2015),

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.01.2014 ЗАО «Барвиха-Вилладж» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена Мариничева А.В.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению заявление ООО «ТРЕСТ-БВ» о признании включенного в реестр требований кредиторов должника требования, обеспеченным залогом имущества должника, поступившее в Арбитражный суд города Москвы 10.03.2017 (согласно штампу канцелярии суда).

Изучив материалы дела, заслушав представителей лиц, суд отмечает следующее.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 26.01.2012 по делу № А40-121444/11 заявление ПАО АКБ «РОСБАНК» о признании несостоятельным (банкротом) ЗАО «Барвиха-Вилладж» признано обоснованным. В отношении должника введена процедура наблюдения. Требования ПАО АКБ «РОСБАНК» включены в реестр требований кредиторов четвертой очереди.

Требования ПАО АКБ «РОСБАНК» признаны обеспеченными залогом имущества должника в виде земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:001 03 06:0027, 50:20:001 03 06:0026, 50:20:001 03 06:0025, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с/о, поселок Барвиха.

Между ПАО АКБ «РОСБАНК» и ООО «ТРЕСТ-БВ» заключен договор цессии (уступки требований) от 15.12.2014 № SG-CS/14/18, согласно которому у ООО «ТРЕСТ-БВ» возникло право требования к ЗАО «Барвиха-Вилладж» по кредитному договору от 07.05.2007 №VK/40/07 и договорам, обеспечивающим основное обязательство должника, в том числе по договору об ипотеке № ZL/21/07 от 07.05.2007.

Определением арбитражного суда города Москвы от 24.02.2015 по делу № А40-121444/11 произведена замена ПАО АКБ «РОСБАНК» на его процессуального правопреемника - ООО «ТРЕСТ-БВ».

Таким образом, требование ООО «ТРЕСТ-БВ» включено в реестр требований кредиторов ЗАО «Барвиха-Вилладж», как обеспеченные залогом имущества должника в виде земельных участков, на которых должником до возбуждения дела о банкротстве велось строительство жилых домов.

Как следует из заявления и не оспаривается сторонами, на момент возбуждения в отношении ЗАО «Барвиха-Вилладж» дела о банкротстве строительство жилых домов завершено не было. В качестве объектов недвижимого имущества жилые дома незавершенные строительством зарегистрированы не были.

В конкурсном производстве конкурсным управляющим ЗАО «Барвиха-Вилладж» была осуществлена регистрации объектов незавершенного строительства должника (жилых домов) в качестве объектов недвижимого имущества (незавершенных строительством объектов).

О регистрации права собственности ЗАО «Барвиха-Вилладж» на незавершенный строительством объект Управлением Росреестра по Московской области в ЕГРН внесены записи о регистрации от 19.05.2017 № 50:20:0010306:273-50/020/2017-1.

За регистрационной записью от 19.05.2017 № 50:20:0010306:273-50/020/2017-1 зарегистрирован объект незавершенного строительства площадью (проектируемое значение) 1999.2 кв.м., степенью готовности 66%, расположенный в пределах объекта недвижимости (земельного участка) с кадастровым номером 50:20:0010306:26 и расположенный по адресу: Московская область. Одинцовский район, поселок Барвиха.

О регистрации права собственности ЗАО «Барвиха-Вилладж» выданы выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.05.2017.

Как указывает ООО «ТРЕСТ-БВ», до момента регистрации права собственности ЗАО «Барвиха-Вилладж» на объекты незавершенного строительства в качестве объектов недвижимого имущества указанные объекты в качестве объектов гражданского права не существовали, что исключало рассмотрение в рамках дела о банкротстве ЗАО «Барвиха-Вилладж» вопроса об обременении указанных объектов залогом.

В последующем ООО «ТРЕСТ-БВ» обратилось в Управление Росреестра по Московской области, которое 14.09.2017 внесло запись об обременении в виде ипотеки в отношении данного имущества, что подтверждается представленной в материалы дела выпиской из ЕГРП.

Учитывая изложенные обстоятельства, заявитель просит признать ранее включенное требование как обеспеченное залогом следующего имущества должника:

- объекта незавершенного строительством площадью (проектируемое значение) 1999.2 кв.м., степенью готовности 66%, расположенного по адресу: Московская область. Одинцовский район, поселок Барвиха, кадастровый номер 50:20:0010306:273.

Согласно п. 5 ст. 334 ГК РФ если иное не вытекает из существа отношений залога, кредитор или иное управомоченное лицо, в чьих интересах был наложен запрет на распоряжение имуществом (статья 174.1), обладает правами и обязанностями залогодержателя в отношении этого имущества с момента вступления в силу решения суда, которым требования таких кредитора или иного управомоченного лица были удовлетворены. Очередность удовлетворения указанных требований определяется в соответствии с положениями статьи 342.1 настоящего Кодекса по дате, на которую соответствующий запрет считается возникшим.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", если кредитор при установлении требований не ссылался на наличие залоговых отношений, в результате чего суд установил данные требования как не обеспеченные залогом, то впоследствии кредитор вправе обратиться с заявлением о признании за ним статуса залогового кредитора по делу в соответствии со статьей 138 Закона о банкротстве. С учетом первоначально вынесенного определения суда о

включении требований кредитора в третью очередь такое заявление не является повторным и направлено на установление правового положения кредитора как залогового кредитора. Рассмотрение заявления осуществляется арбитражным судом в порядке, предусмотренном для установления требований кредиторов. Определение суда, устанавливающее наличие права залога, является основанием для внесения изменений в реестр требований кредиторов.

Учитывая изложенное, заявление ООО «ТРЕСТ-БВ» подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Признать установленное судом в определении от 24.02.2015 требование ООО «ТРЕСТ-БВ» в размере 746 528 275, 99 руб. как обеспеченное залогом имущества должника – объект незавершенный строительством площадью (проектируемое значение) 1999.2кв.м., степенью готовности 66%, расположенный по адресу: Московская область. Одинцовский район, поселок Барвиха, кадастровый номер 50:20:0010306:273.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья

А.А. Архипов