



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о включении в реестр требований кредиторов

г.Москва
28 августа 2014 года

Дело №А41-26777/11

Резолютивная часть определения объявлена 21 августа 2014 г.
Полный текст определения изготовлен 28 августа 2014 г.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.Х. Гараевой,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
М.Д. Темирзевым,
рассмотрев в открытом судебном заседании требование ООО «Форма А» (далее
– кредитор) к ООО «Ви Эм Пи Инвест» (далее – должник) о включении в реестр
требований кредиторов должника суммы задолженности,
по делу о признании ООО «Ви Эм Пи Инвест» несостоятельным (банкротом),
при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания

УСТАНОВИЛ:

В производстве Арбитражного суда Московской области находится дело о
признании ООО «Ви Эм Пи Инвест» несостоятельным (банкротом).

22 января 2014 г. ООО «Форма А» обратилось в суд с заявлением о включении в
реестр требований кредиторов должника задолженности в размере 567 997 549,60
руб. основного долга в счет возврата денежных средств, оплаченных по договору
участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1/2009 от 03.03.2009 г.
и 606 268 190 руб. убытков в виде реального ущерба в порядке ст. 201.5 Закона о
банкротстве, как обеспеченной залогом имущества должника.

В судебном заседании заявитель требование уточнил, просил включить в
реестр требований кредиторов сумму задолженности в размере 533 816 961,07 руб.
основного долга и 598 005 438,93 руб. реального ущерба, как обеспеченной залогом
имущества должника.

Представитель конкурсного управляющего против требований заявителя
возражал в части установления за ООО «Форма А» статуса залогового кредитора.

Исследовав материалы дела, заслушав доводы лиц, присутствующих в
судебном заседании, арбитражный суд полагает, что требование кредитора
является обоснованным на основании нижеследующего.

Определением Арбитражного суда Московской области от 02 сентября 2011
года при проведении процедур банкротства ООО «Ви Эм Пи Инвест» применены
правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве в редакции Закона № 210-ФЗ
от 12.07.2011 г., публикация сообщения о чем, состоялась в газете «Коммерсантъ»
№ 184 от 01.10.2011 года.

Решением суда от 07.08.12 г. в отношении ООО «Ви Эм Пи Инвест» открыто
конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Желнин Евгений

Петрович, сообщение об открытии конкурсного производства опубликовано 25.08.12 г.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 23 декабря 2013 года по делу № А41-26777/11 в реестр требований о передаче должником - ООО «Ви Эм Пи Инвест» жилых помещений по строительному адресу г. Балашиха, Западная коммунальная зона, 18 км. автодороги М-7 «Волга» включены требования ООО «Форма А» о передаче 258 квартир расположенных в многоэтажном жилом доме № 1 с инженерными коммуникациями, входящим в состав первого пускового комплекса первой очереди строительства микрорайона № 1, имеющего следующий строительный адрес: Московская область, г. Балашиха, Западная коммунальная зона, 18 км автодороги М-7 «Волга».

23.12.2013 года ООО «Форма А» стало известно, что жилищный кооператив создан не будет.

В соответствии с подп. 4 п. 1 ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» денежное требование, которое может быть заявлено в деле о банкротстве застройщика, состоит из требований о:

- возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, поданного застройщику до расторжения такого договора;

- возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

В соответствии с п. 2 ст. 201.5 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при установлении размера денежного требования участника строительства учитывается размер убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика по передаче жилого помещения, в виде разницы между стоимостью жилого помещения (определенной на дату расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения), которое должно было быть передано участнику строительства и суммой денежных средств, уплаченных до расторжения этого договора, и (или) стоимостью переданного застройщику имущества (определенной договором, предусматривающим передачу жилого помещения).

Стоимость переданного застройщику имущества и стоимость жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, определяется оценщиком, привлекаемым арбитражным управляющим.

Соответствующее заключение оценщика направляется арбитражным управляющим участнику строительства и в арбитражный суд.

Требования ООО «Форма А» к должнику основаны на договоре участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1/2009 от 03.03.2009 г., в связи с этим на отношения между должником и ООО «Форма А» распространяются нормы ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Согласно п. 1 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору долевого участия с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

В силу п. 3 ст. 334 ГК РФ залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

Пунктом 2 ст. 12.1 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрено, что залогом в порядке, предусмотренном указанным законом, обеспечивается исполнение обязательств застройщика по возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, по уплате участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся в счет возмещения убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

Требование о передаче жилого помещения погашается путем предоставления должником кредиторам отступного в виде объекта незавершенного строительства путем создания соответствующего жилищного кооператива, что прямо урегулировано нормами параграфа 7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Вместе с тем, в том случае, если погашение требований участников строительства путем создания кооператива невозможно, кредиторы, включенные в реестр требований о передаче жилых помещений, приобретают право трансформировать свои требования о передаче жилых помещений в денежное требование. Порядок изменения вида требований установлен ст. 201.13 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Таким образом, кредиторы, которые ранее были включены в реестр требований о передаче жилых помещений, заявляют денежные требования к должнику в порядке ст. 201.5 и 201.13 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Признание денежных требований участника долевого строительства залоговыми подтверждается также нормами подп. 1 п. 1 ст. 201.14 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», прямо относящих такие требования к требованиям, обеспеченным залогом.

Позиция об обеспечении залогом денежных требований участников долевого строительства подтверждена правовой позицией ВАС РФ, отраженной в постановлении Президиума ВАС РФ № 13962/12 от 15.04.2014 г.

В настоящее время за должником зарегистрировано право собственности на многоквартирный дом по строительному адресу г. Балашиха, Западная коммунальная зона, 18 км. автодороги М-7 «Волга» как объект незавершенного строительства, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № 50 АЗ№ 120203, запись о регистрации № 50-50-61/034/2014-031 от 23.04.2014 г.

Таким образом, денежные требования кредитора по договору участия в долевом строительстве обеспечены залогом соответствующего объекта незавершенного строительства, зарегистрированного за должником.

В силу п. 2 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

Кредитором требование о залоге заявлено без пропуска двухмесячного срока от даты регистрации права собственности должника на объекты незавершенного строительства, что также указывает на необоснованность возражений управляющего.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Конкурсным управляющим должника не представлено в материалы дела надлежащих и бесспорных доказательств в обоснование заявленных им возражений.

С учетом судебной проверки задолженности перед кредитором, следует признать документально подтвержденным.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 201.1, 201.5, 201.13 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ, статьями 12.1, 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Признать обоснованными и включить в четвертую очередь реестра требований кредиторов ООО «Ви Эм Пи Инвест» с учетом убытков в виде реального ущерба, причиненного нарушением обязательства ООО «Ви Эм Пи Инвест» по передаче ООО «Форма А» 258 квартир расположенных в многоэтажном жилом доме № 1 с инженерными коммуникациями, входящим в состав первого пускового комплекса первой очереди строительства микрорайона № 1, имеющего следующий строительный адрес: Московская область, г. Балашиха, Западная коммунальная зона, 18 км автодороги М-7 «Волга», указанных в Постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 23 декабря 2013 года по делу № А41-26777/11, требование ООО «Форма А» на общую сумму 1 131 832 400 руб., как обеспеченное залогом имущества должника, из которых 533 816 961,07 руб. основного долга и 598 005 438,93 руб. реального ущерба.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

А.Х.Гараева