



## 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  
31 января 2014г.

Дело № А40-80775/2013

Резолютивная часть определения объявлена 24 января 2014г.  
Определение изготовлено в полном объеме 31 января 2014г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:  
председательствующего - судьи Сафроновой А.А. (шифр судьи 66-35),  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Ершовым А.А.,  
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Одинского Александра Леонидовича  
о признании несостоятельным (банкротом) Закрытого акционерного общества  
«Финансовая Корпорация» (ОГРН 1027739405627, ИНН 7714112016; 103051, г.  
Москва, Большой Каретный пер., д. 4, стр. 5),  
с участием: представитель Одинского А.Л., Одинского С.А., Одинской М.А. –  
Исмаилов Р.Г. (паспорт, доверенность №77 АА 2367361 от 4.06.2013), представитель  
Одинского А.Л. – Вяткина К.О. (паспорт, доверенность №77АБ 0725536 от 12.10.2013),  
представитель заявителя - Уловская О.В. (паспорт, доверенность 77 АБ 1454877 от  
11.11.2013г.), представитель временного управляющего – Стрелков А.В. (паспорт,  
доверенность №4 от 7.11.2013), представитель ИП Меркера О.А. Сладков А.Е.(паспорт,  
доверенность б/н от 2.12.2013), заявитель требования Фатьянова М.А. (паспорт)  
должник, Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных  
проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства – не явились,  
извещены

Установил: Определением Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2013г.  
принято к производству заявление Одинского Александра Леонидовича б/н б/д о  
признании несостоятельным (банкротом) ЗАО «Финансовая Корпорация» (ОГРН  
1027739405627, ИНН 7714112016; 103051, г. Москва, Большой Каретный пер., д. 4, стр.  
5), возбуждено производство по делу № А40-80775/2013.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 12.08.2013г. по делу №А40-  
80775/2013 по заявлению Одинского Александра Леонидовича о признании  
несостоятельным (банкротом) Закрытого акционерного общества «Финансовая  
Корпорация» (ОГРН 1027739405627, ИНН 7714112016; 103051, г. Москва, Большой  
Каретный пер., д. 4, стр. 5) требование Одинского Александра Леонидовича признано  
необоснованным, отказано во введении наблюдения в отношении ЗАО «Финансовая  
Корпорация», прекращено производство по делу № А40-80775/2013.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2013г.  
определение Арбитражного суда города Москвы от 12.08.2013г. отменено, требование  
Одинского Александра Леонидовича о признании несостоятельным (банкротом)  
Закрытого акционерного общества «Финансовая Корпорация» (ОГРН 1027739405627,

ИНН 7714112016; 103051, г. Москва, Большой Каретный пер., д. 4, стр. 5) признано обоснованным, в отношении ЗАО «Финансовая Корпорация» введена процедура наблюдения, временным управляющим утверждена Трачук Надежда Викторовна.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения и утверждении временного управляющего опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 202 от 02.11.2013г.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 11.12.2013г. ЗАО «Финансовая Корпорация» признано застройщиком, в отношении ЗАО «Финансовая Корпорация» применены правила § 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению требование Фатьяновой Марины Александровны б/н от 21.11.2013г. о включении в реестр требований кредиторов ЗАО «Финансовая Корпорация» о передаче жилых помещений ее требования о передаче жилого помещения: четырехкомнатной квартиры № 136, общей площадью 110,8 кв.м, расположенной на 16 этаже, в блоке А на объекте незавершенного строительства жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, вл. 12.

Должник, Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства в судебное заседание не явились. В материалах дела имеются доказательства надлежащего извещения должника, Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства о дате, времени и месте проведения судебного заседания по всем известным суду адресам.

При таких обстоятельствах в соответствии со ст. 123, ч. 3, 5 ст. 156 АПК РФ заседание проводится в отсутствие лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте проведения данного судебного заседания.

В судебном заседании заявитель требования Фатьянова М.А., представитель заявителя требования поддержали доводы, изложенные в заявлении.

Представитель временного управляющего должника против удовлетворения требований Фатьяновой М.А. возражал по доводам, изложенным в письменном мотивированном отзыве, представленном в материалы дела. Пояснил, что по информации, размещенной на сайте Бабушкинского районного суда города Москвы, удовлетворено исковое заявление Фатьяновой М.А. к ЗАО «Финансовая Корпорация» о признании права собственности на жилое помещение: четырехкомнатной квартиры № 136, общей площадью 110,8 кв.м, расположенной на 16 этаже, в блоке А на объекте незавершенного строительства жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, вл. 12, что исключает возможность включения его требования в реестр требований кредиторов ЗАО «Финансовая Корпорация» о передаче жилых помещений.

Представители Одинского А.Л., ИП Меркера О.А. поддержали позицию, изложенную временным управляющим должника.

Представитель заявителя требования пояснила, что решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 06.09.2013г. за Фатьяновой М.А. признано право собственности на долю в объекте незавершенного строительства в виде четырехкомнатной квартиры № 136, общей площадью 107,8 кв.м, расположенной на 16 этаже, в блоке А на объекте незавершенного строительства жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, вл. 12. От признанного права собственности заявитель Фатьянова М.А. не отказывается. В подтверждение изложенного представила в материалы дела соответствующую копию решения Бабушкинского районного суда г. Москвы.

Заслушав мнения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, представленные документы, суд приходит к выводу о том, что в удовлетворении требования Фатьяновой М.А. о включении в реестр требований кредиторов ЗАО «Финансовая Корпорация» о передаче жилых помещений ее требования о передаче

жилого помещения: четырехкомнатной квартиры № 136, общей площадью 110,8 кв.м, расположенной на 16 этаже, в блоке А на объекте незавершенного строительства жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, вл. 12 следует отказать по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 201.4. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, требования о передаче жилых помещений и (или) денежные требования участников строительства, за исключением требований в отношении текущих платежей, могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику.

Как следует из п. 5 ст. 201.1. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при рассмотрении обоснованности требований участников строительства арбитражным судом устанавливается наличие требований о передаче жилых помещений или денежных требований.

Согласно ч. 2 п. 1 ст. 201.1. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» участником строительства является физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

Согласно п. 6 ст. 201.1. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования, в том числе в случае заключения договора участия в долевом строительстве.

Пунктом 1 ст. 201.6. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном ст.ст. 71 и 100 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 2 ст. 201.6. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

В соответствии с п. 3 ст. 201.6. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» требование о передаче жилого помещения, признанное обоснованным арбитражным судом, подлежит включению арбитражным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений.

Таким образом, положения § 7 «Банкротство застройщиков» главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривают возможность предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований.

Между ЗАО «Финансовая Корпорация» (инвестор) в лице генерального директора Трушина И.Н. и Фатьяновой М.А. (соинвестор) заключен договор № Мал-12-1/136 от 18.01.2005г. соинвестирования строительства жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, вл. 12, с целью получения Фатьяновой М.А. в собственность проинвестированного ею объема общей жилой площади, а именно: четырехкомнатной квартиры № 136, общей площадью (согласно договора) 115,17 кв.м, расположенной на 16 этаже, номер на площадке 1, секции 4 указанного жилого дома, по условиям которого заявитель обязался внести денежные средства должнику, а должник обязался по окончании строительства передать заявителю указанное жилое помещение (квартиру) в строящемся доме.

Согласно п. 6 указанного договора сумма, подлежащая внесению соинвестором на счет инвестора в счет исполнения обязательства по финансированию строительства жилого дома в части финансирования стоимости квартиры на момент заключения договора составила 157 782, 90 доллара США по курсу ЦБ РФ плюс 1,5% на день оплаты.

Фактом (моментом) внесения соответствующей суммы в счет исполнения соинвестором обязательства по финансированию строительства является зачисление денежных средств на расчетный счет инвестора.

Согласно п. 7 указанного договора все расчеты по договору производятся в рублях.

Таким образом, обязательства по финансированию строительства жилого дома в части финансирования стоимости квартиры на момент заключения договора составили 4 486 704,40 руб.

Согласно дополнительного соглашения от 20.11.2010г. к указанному договору участник долевого строительства обязался внести дополнительную сумму инвестиций в размере 1 329 600 руб.

Перечисление названных сумм на счет должника подтверждено представленными в материалы дела платежными поручениями от 25.01.2005 №№ 699-706.

Впоследствии, между должником и Товариществом собственников жилья «Малыгина 12» 20.11.2010г. заключен договор об уступке права требования № Мал-12-1/136-УП, согласно условиям которого должник уступил право требования к участнику долевого строительства на сумму 1 329 600 руб.

Участником строительства, в соответствии с условиями названных договоров, денежные средства в размере 1 329 600 руб. перечислены Товариществу собственников жилья «Малыгина 12», что подтверждено платежными поручениями от 26.11.2010 № 386, от 15.06.2011 № 78502066.

Между должником и Фатьяновой М.А. заключено соглашение от 17.06.2011 о расторжении договора соинвестирования строительства № Мал-12-1/136 от 18.01.2005г.

Одновременно стороны заключили договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № МАЛ-12/136-ДУ от 17.06.2011г., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, вл. 12, с целью получения Фатьяновой М.А. в собственность проинвестированного ею объема общей жилой площади, а именно: четырехкомнатной квартиры № 136, общей площадью (согласно договора) 110,8 кв.м, расположенной на 16 этаже, блок А указанного жилого дома, по условиям которого заявитель обязался внести денежные средства должнику, а должник обязался по окончании строительства передать заявителю указанное жилое помещение (квартиру) в строящемся доме.

Общая стоимость квартиры согласно п. 2.1 договора составила 7 445 321,86 руб. При этом, в соответствии с п. 3 соглашения от 17.06.2011г. о расторжении первоначального договора соинвестирования строительства № Мал-12-1/136 от 18.01.2005г., ранее уплаченная участником строительства сумма зачитывалась в счет исполнения обязательств по договору № МАЛ-12/136-ДУ от 17.06.2011г.

Свои обязательства по внесению денежных средств, предусмотренных договором, Фатьянова М.А. исполнила в полном объеме, однако, как указывает заявитель требования, должник до настоящего времени не исполнил свои обязательства по передаче Фатьяновой М.А. жилого помещения.

Указанный жилой дом до настоящего времени не сдан в эксплуатацию.

По смыслу указанных положений § 7 «Банкротство застройщиков» главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Фатьянова М.А. является участником строительства в части рассматриваемого требования.

В судебном заседании установлено, что Фатьянова М.А. обратилась в Бабушкинский районный суд г. Москвы с иском к ЗАО «Финансовая Корпорация» о признании права собственности на жилое помещение: четырехкомнатной квартиры № 136, общей площадью 107,8 кв.м, расположенной на 16 этаже, блок А на объекте незавершенного строительства жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, вл. 12.

Решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 06.09.2013г., вступившим в законную силу, за Фатьяновой М.А. признано право собственности на долю в объекте незавершенного строительства в виде четырехкомнатной квартиры № 136, общей площадью 107,8 кв.м, расположенной на 16 этаже, блок А в незавершенном строительстве жилым домом по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, д. 12. Копия соответствующего решения суда имеется в материалах дела.

Согласно п. 1 ст. 131 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Признание права собственности на долю объекта незавершенного строительства за участником строительства исключает признание права собственности на эту же долю за должником - застройщиком, что, в свою очередь, исключает всякую возможность включения этой доли в конкурсную массу. Следовательно, должник не может распорядиться имуществом, не вошедшим в конкурсную массу.

Вместе с тем реестр требований о передаче жилых помещений - это очередь, в порядке которой удовлетворяются требования участников строительства за счет конкурсной массы - объекта строительства, зарегистрированного на праве собственности за должником-застройщиком.

Для передачи прав на объект незавершенного строительства застройщик первоначально сам должен оформить право собственности на него ([подпункт 5 пункта 3 статьи 201.10](#) ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», [статья 25](#) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Однако, доли участников строительства, принадлежащие им на праве собственности (зарегистрированном праве), не могут быть зарегистрированы за должником на том же праве и, следовательно, не могут быть переданы должником участникам строительства - собственникам своих долей.

При этом нахождение должника в процедуре банкротства означает его неплатежеспособность, в том числе материальную неспособность достроить объект недвижимости и выдать квартиры участникам строительства. Таким образом, участник строительства не вправе требовать от должника готовое жилое помещение, несмотря на наличие у него признанного права на долю в объекте, поскольку это не соответствует [ст. 201.10](#) ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», предусматривающей передачу должником участникам строительства объекта незавершенного строительства.

Как указано в судебных актах Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (Определение ВАС РФ от 25.06.2012 N ВАС-7586/12 по делу N А55-10763/2010, Определение ВАС РФ от 28.01.2013 N ВАС-6756/12 по делу N А45-20841/2010, Определение ВАС РФ от 08.11.2012 N ВАС-14501/10 по делу N А45-9663/2009, Определение ВАС РФ от 11.03.2013 N ВАС-1887/13 по делу N А32-29931/2010, Определение ВАС РФ от 09.01.2013 N ВАС-17187/12 по делу N А45-21735/2011, Определение ВАС РФ от 25.07.2013 N ВАС-5013/13 по делу N А55-24979/2010), если участник строительства, чье право собственности на жилое помещение или долю в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством многоквартирный дом признаны решением суда общей юрисдикции, независимо от того, зарегистрированы ли они в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обращается с заявлением о включении его требований в реестр требований о передаче жилых помещений, то это означает, что

заявитель такого требования заявляет о своем желании получить жилое помещение в порядке, предусмотренном параграфом 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и отказывается от своего признанного судом права в пользу застройщика.

Если при рассмотрении указанного требования участник строительства не откажется от него, то в случае вынесения определения о включении такого требования в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений указанный судебный акт будет являться основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе к застройщику права на указанное жилое помещение, ранее зарегистрированного за участником строительства, применительно к п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», а если участник строительства после получения соответствующего решения суда не зарегистрировал свое право в реестре - записи о принадлежности соответствующего права за должником, о чем указывается в судебном акте.

Если кредитор откажется от своего требования, то в таком случае зарегистрированное за ним право не входит в конкурсную массу; однако при указанных обстоятельствах в реестр требований кредиторов может быть включено денежное требование участника строительства в виде реального ущерба, причиненного нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в размере разницы между стоимостью жилого помещения, которое должно быть по договору передано участнику строительства, и стоимостью признанного судом его права на недвижимость, либо расходов, которые участник строительства должен будет понести на доведение жилого помещения до такого состояния, в котором оно должно было быть передано застройщиком по условиям договора.

Таким образом, для включения требования участника строительства в реестр требований о передаче жилых помещений заявитель должен отказаться от своего права собственности на долю в незавершенном строительстве объекте.

Между тем, материалы дела не содержат сведений об отказе заявителя Фатьяновой М.А. от своего права собственности на долю.

Должнику не принадлежит на праве собственности тот объект незавершенного строительства (доля в объекте), который требует передать участник строительства.

При указанных обстоятельствах у суда отсутствуют основания для включения в реестр требований кредиторов ЗАО «Финансовая Корпорация» о передаче жилых помещений требования Фатьяновой М.А. о передаче жилого помещения: четырехкомнатной квартиры № 136, общей площадью (согласно договора) 110, 8 кв.м, расположенной на 16 этаже, блок А на объекте незавершенного строительства жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, вл. 12.

При этом суд отмечает, что хотя зарегистрированное за участником строительства право на жилое помещение не входит в конкурсную массу, он не лишен возможности принять участие в создании жилищно-строительного кооператива, а также предъявить к должнику денежное требование в виде реального ущерба, причиненного нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему его передачу.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. ст. 71, 100, 201.1. – 201.7. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 65, 71, 75, 184, 185, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

## О П Р Е Д Е Л И Л:

Отказать во включении в реестр требований кредиторов ЗАО «Финансовая Корпорация» о передаче жилых помещений требования Фатьяновой Марины Александровны о передаче жилого помещения: четырехкомнатной квартиры № 136, общей площадью (согласно договора) 110,8 кв.м, расположенной на 16 этаже, блок А на объекте незавершенного строительства жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, вл. 12, стоимостью (согласно договора) 4 486 704,40 рублей.

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

Председательствующий - судья

А.А. Сафронова