



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12  
адрес электронной почты: [9aas.info@arbitr.ru](mailto:9aas.info@arbitr.ru)  
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
№ 09АП-42257/2014

г. Москва  
27 октября 2014 года

Дело № А40-80775/13

Резолютивная часть постановления объявлена 21 октября 2014 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 27 октября 2014 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

Председательствующего судьи: Г.Н. Поповой,

Судей: П.А. Порывкина, М.С. Сафроновой,

при ведении протокола судебного заседания секретарем И.А. Петровой,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу

Фатьяновой Марины Александровны

на определение Арбитражного суда г. Москвы от 31 января 2014 года

по делу № А40-80775/13, вынесенное судьей А.А. Сафроновой

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «Финансовая корпорация»,

об отказе во включении в реестр требований кредиторов ЗАО «Финансовая корпорация» о передаче жилых помещений требования Фатьяновой М.А.,

при участии в судебном заседании:

Фатьяновой М.А., паспорт.

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 31.01.2014г. 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 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 рублей 40 копеек отказано.

Фатьянова Марина Александровна, не согласившись с данным определением, обратилась в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой в которой просит определение суда отменить, включить требование о передаче жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений ЗАО «Финансовая корпорация».

Иные лица, участвующие в судебном заседании по рассмотрению обособленного спора, уведомленные судом о времени и месте слушания дела, в том числе публично в сети Интернет, в судебное заседание не явились, в связи с чем, апелляционная жалоба рассматривается в их отсутствие, исходя из норм ст. 156 АПК РФ.

Рассмотрев дело в порядке статей 156, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заслушав лиц, участвующих в судебном заседании, изучив материалы дела, апелляционный суд пришел к выводу, что определение суда первой инстанции от 31 января 2014 года по делу №А40-80775/2013 подлежит отмене, а требования Фатьяновой Марины Александровны о передаче жилого помещения: четырехкомнатной квартиры №136, общей площадью 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 рубля 40 копеек подлежат включению в реестр требований кредиторов ЗАО «Финансовая Корпорация», исходя из следующего:

Судом первой инстанции правомерно установлено, что 18.01.2005г. между ЗАО «Финансовая Корпорация» (инвестором) в лице генерального директора Трушина И.Н. и Фатьяновой М.А. (соинвестором) заключен договор № Мал-12-1/136 от 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 соинвестром 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 рубля 40 копеек.

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

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

20.11.2010г. между должником и Товариществом собственников жилья «Малыгина 12» 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 рублей.

Участником строительства, в соответствии с условиями названных договоров, денежные средства в размере 1329600 рублей. перечислены Товариществу собственников жилья «Малыгина 12», платежными поручениями: от 26.11.2010г. № 386, от 15.06.2011г. № 78502066.

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

17.06.2011г., стороны заключили договор № МАЛ-12/136-ДУ участия в долевом строительстве многоквартирного 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) 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 рубль 86 копеек, при этом, в соответствии с п. 3 соглашения от 17.06.2011г. о расторжении первоначального договора соинвестирования строительства от 18.01.2005г № Мал-12-1/136., ранее уплаченная участником строительства сумма зачитывалась в счет исполнения обязательств по договору от 17.06.2011г. № МАЛ-12/136-ДУ.

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 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» Фатьянова М.А. является участником строительства в части рассматриваемого требования.

Решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 06.09.2013г. по делу №2-4447/13, 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 жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, д. 12.

Отказывая в удовлетворении требования о включении жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений, суд первой инстанции исходил из установленных им обстоятельств, свидетельствующих, что Фатьянова М.А., обращалась в суд общей юрисдикции с заявлением о признании за ней права собственности на долю в объекте незавершенного строительства, которое решением Бабушкинского районного суда города Москвы от 06.09.2013г. по делу №2-4447/13, вступившим в законную силу, было удовлетворено.

Суд первой инстанции, установив указанные обстоятельства, а также то, что Фатьянова М.А., обращаясь в рамках дела о банкротстве должника- застройщика с заявлением о включении его требований в реестр о передаче жилых помещений, не отказалась от своего права на жилое помещение, признанное за ней судом общей юрисдикции, пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения ее требований, указав на то, что Фатьянова М.А. ни лишена возможности принять участие в создании жилищно-строительного кооператива и предъявления к должнику

денежного требования в виде реального ущерба, причиненного нарушением застройщиком обязательств по договору.

Данный вывод суда первой инстанции сделан с учетом судебно-арбитражной практики, поименованной в определении суда, установившей подход о необходимости отказа участника строительства от права собственности на жилое помещение, признанного судом общей юрисдикции, в целях получения жилого помещения в порядке, предусмотренного параграфом седьмым главы девятой Закона о банкротстве.

Апелляционный суд не может согласиться с доводами суда первой инстанции, исходя из следующего:

В соответствии с п. 1 ст. 201.4. Федерального закона «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.

Согласно ч. 2 п. 1 ст. 201.1. Федерального закона «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.

Нормами п. п. 5, 6 ст. 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что: при рассмотрении обоснованности требований участников строительства арбитражным судом устанавливается наличие требований о передаче жилых помещений или денежных требований; 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.

В соответствии с п. п. 1, 2 ст. 201.6. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном ст. ст. 71 и 100 настоящего Федерального закона; 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.

Нормы параграфа седьмого главы девятой Закона о банкротстве приняты законодателем в целях единообразного порядке удовлетворения требований всех участников строительства, исполнявших перед застройщиком, в отношении которого возбуждено дело о банкротстве, обязательства по внесению денежных средств на строительство жилых помещений, вне зависимости от ранее реализованных им в спорах с участием застройщика способов защиты.

Судом первой инстанции не принято во внимание, что решением Бабушкинского районного суда города Москвы от 06.09.2013г. по делу № 2-4447/13 признано не право собственности на жилое помещение, а право собственности на долю в объекте незавершенного строительства в виде четырехкомнатной квартиры №136, что не является препятствием для реализации Фатьяновой М.А. права на предъявление требования о передаче жилого помещения в реестр о передаче жилых помещений и не требует отказа Фатьяновой М.А. от признанного за ней права собственности на долю в не завершенном строительством объекте, то есть суд первой инстанции не учел, что сам по себе факт признания судом общей юрисдикции за кредитором права собственности на долю в объекте незавершенного строительства не влечет безусловную передачу такому кредитору соответствующего жилого помещения, а, следовательно, не препятствует обращению кредитора за удовлетворением своего требования в рамках дела о банкротстве по правилам параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Руководствуясь ст. ст.176, 266 - 269, 270, 271, 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд,

#### ПОСТАНОВИЛ:

Определение Арбитражного суда города Москвы от 31 января 2014года по делу № А40-80775/13 отменить.

Включить в реестр требований кредиторов ЗАО"Финансовая Корпорация" о передаче жилых помещений требования Фатьяновой Марины Александровны о передаче жилого помещения: четырехкомнатной квартиры №136, общей площадью 110,8кв.м., расположенной на 16 этаже, блок А, на объекте незавершенного

строительства жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Малыгина, вл. 12, стоимостью (согласно договора) 4486704рубля 40 копеек.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение одного месяца со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья

Г.Н. Попова

Судьи

П.А. Порывкин

М.С. Сафронова