



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

09 июня 2020 года

Дело № А33-25188-1059/2018

Красноярск

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 28 мая 2020 года.
В окончательной форме определение изготовлено 09 июня 2020 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Токмакова Г.А., рассмотрев в судебном заседании заявление Мамышевой Людмилы Степановны (г. Красноярск, ул. 2-я Огородная дом 22А, кв. 57) о признании права собственности на жилое помещение,

в деле по заявлению публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429, г. Москва) о признании общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реставрация» (ИНН 2451000335, ОГРН 1022401785801) несостоятельным (банкротом),

с привлечением к участию в деле в качестве заинтересованного лица Мамышева Альберта Сарваровича,

при участии в судебном заседании:

от заявителя: Калистратова А.А., представителя по доверенности от 11.02.2019, личность удостоверена паспортом, представлен диплом о высшем юридическом образовании.

от конкурсного управляющего: Мартьяновой И.П., представителя по доверенности, личность удостоверена паспортом, представлен диплом о высшем юридическом образовании,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Костяннюком Д.И.,

установил:

публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» обратилась в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реставрация» несостоятельным (банкротом).

Заявление принято к производству арбитражного суда, определением от 30.10.2018 возбуждено производство по делу о банкротстве должника, судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления назначено на 05.12.2018, к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечена Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

Резолютивной частью решения от 05.12.2018 заявление публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» признано обоснованным. Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реставрация» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим имуществом общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реставрация» утвержден Латышев Борис Викторович.

Сообщение конкурсного управляющего о признании должника банкротом и введении в отношении него процедуры конкурсного производства опубликовано в газете Коммерсант 15.12.2018.

13.09.2019 в Арбитражный суд Красноярского края поступило заявление Мамышевой Людмилы Степановны (г. Красноярск, ул. 2-я Огородная дом 22А, кв. 57), о признании права собственности на жилое помещение, в соответствии с которым просит:

- признать за Мамышевой Людмилой Степановной, право собственности на квартиру № 57, общей площадью 43,1 кв.м., в доме по адресу: г. Красноярск, ул. Огородная, д. 22а, в подъезде №1, на 8 этаже.

Определением от 20.09.2019 заявление оставлено без движения.

В материалы дела 22.10.2019 от заявителя поступили дополнительные документы.

В срок, установленный определением от 20.09.2019, обстоятельства, послужившие основанием для оставления заявления без движения, устранены.

Определением от 11.11.2019 заявление принято к производству.

Судебное разбирательство откладывалось.

Определением от 05.03.2020 суд привлек к участию в деле в качестве заинтересованного лица Мамышева Альберта Сарваровича (Республика Тыва, г. Туран, ул. Колхозная, д.8, кв. 4).

В судебное заседание явился представитель заявителя и представитель конкурсного управляющего. Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Сведения о дате и месте слушания размещены на сайте Арбитражного суда Красноярского края. Согласно статье 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводится в отсутствие иных лиц, участвующих в деле.

В судебном заседании на вопрос суда заявитель пояснил, что дом введен в эксплуатацию.

Представитель конкурсного управляющего пояснил, что спорный объект недвижимости не включен в конкурсную массу.

Представитель заявителя пояснил, что в акте приема-передаче допущена техническая ошибка, при которой представитель указан в качестве получателя спорного помещения.

Представитель конкурсного управляющего не возражал против удовлетворения рассматриваемых возражений и поддержал рассмотрение дела по имеющимся документам.

Исследовав представленные доказательства, арбитражный суд установил следующие обстоятельства, имеющие значение для дела, пришел к следующим выводам.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту также Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 1 статьи 201.4 Закона о 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.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 201.8](#) Закона о 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, только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного настоящей статьей порядка подлежат предъявлению и рассмотрению следующие требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам в том числе о признании наличия или

отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 12.12.2018 (резолютивная часть объявлена в судебном заседании от 05.12.2018) заявление публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» о признании общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реставрация» несостоятельным (банкротом) признано обоснованным, общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реставрация» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство с применением правил параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ.

В силу [пункта 8 статьи 201.11](#) Закона о банкротстве в случае, если застройщиком в установленном федеральным законом [порядке](#) получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, арбитражный суд по заявлению участника строительства выносит определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в порядке, установленном [статьей 201.8](#) настоящего Федерального закона, если иной порядок не установлен настоящей статьей.

В обоснование заявленных требований заявитель указывает на следующие обстоятельства.

27.08.2015 между ООО СК «Реставрация» (застройщик) и Файзиевым Алишером Нуритдиновичем (участник) был заключен договор участия в долевом строительстве №57/16-КЗ, согласно п.п. 1.1, 1.2 которого застройщик обязуется в предусмотренный договором участия срок построить и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства, а участник долевого строительства принять следующий объект долевого строительства: однокомнатную квартиру № 57 (строительный номер) объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Академика Киренского - ул. Юбилейная - ул. 2-я Байкитская - ул. Ленинградская (строительный адрес).

В соответствии с п. 2.1 Договора участия цена договора составляет 2571075 руб.

16.09.2015 договор участия прошел государственную регистрацию в «Росреестре».

Согласно справке от 31.07.2017 № 1349, выданной застройщиком, указанная сумма оплачена в полном объеме.

В марте 2017 года Мамышева Людмила Степановна (далее - Заявитель), являющаяся моей матерью, приняла решение приобрести в г. Красноярске квартиру, для чего поручила мне подобрать подходящий вариант и согласовать все условия приобретения квартиры или права на квартиру, а в дальнейшем - представлять её интересы при оформлении всех документов вплоть до регистрации права собственности за ней в «Росреестре».

Исходя из финансовых возможностей Заявителя и её пожеланий я договорился с Участником 1 об уступке прав требований по Договору участия.

В связи с достигнутой договоренностью Мамышева Людмила Степановна выдала на имя Мамышева Альберта Сарваровича нотариально удостоверенную доверенность от 27.03.2017, полномочия которой позволяли, в том числе, заключить договор уступки права требования в отношении указанного выше объекта долевого строительства, подписывать все связанные с заключением этого договора иные документы, после завершения строительства - зарегистрировать право собственности заявителя на объект долевого строительства и т.п.

27.03.2017 между Файзиевым А.Н. и Мамышевой Л.С. был заключен договор № 1 уступки прав требований по договору участия в долевой строительстве №57/16-КЗ от

27.08.2015, согласно п. 1.1 которого Файзиев А.Н. уступает, а Мамышева Л.С. принимает в права требования по договору участия в долевом строительстве №57/16-КЗ от 27.08.2015

Согласно п. 3.2 Договора уступки его цена составляет 2450000 руб.

В соответствии с п.п. 3.3 и 3.4 договора уступки предусмотрен следующий порядок расчетов за уступаемое право:

- 750000 (семьсот пятьдесят тысяч) рублей - за счет собственных средств заявителя в течении трех дней с момента государственной регистрации договора уступки в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- оставшаяся часть стоимости приобретаемого объекта недвижимости в размере 1700000 (один миллион семьсот тысяч) рублей - за счет заемных средств, предоставляемых Мамышевой Л.С. Файзиевым А.Н. на основании договора ипотечного займа от 27 марта 2017 №1, заключенного между Файзиевым А.Н. и Мамышевой Л.С., со сроком возврата займа до 27.09.2019.

В этот же день между Файзиевым А.Н. в моем лице и Мамышевой Л.С. был заключен договор № 1 ипотечного займа, обеспеченного залогом недвижимого имущества (далее - Договор ипотечного займа).

Согласно п. 1.1 договора ипотечного займа заимодавец (Файзиев А.Н.) передает заемщику (Мамышевой Л.С.) взаем денежные средства в размере 1 700 000 (один миллион семьсот тысяч) рублей, а заемщик обязуется возвратить заимодавцу сумму займа в срок до «27» сентября 2019 года. За пользование займом проценты от суммы займа не взимаются.

Согласно п. 2.1 Договора ипотечного займа в целях обеспечения надлежащего исполнения своих обязательств по возврату суммы займа заемщик предоставляет в залог право требования по договору участия в долевом строительстве от 27.03.2015 №57/16-КЗ незавершенной строительством квартиры: однокомнатная квартира №57 (строительный номер), общей площадью без учета площади холодных помещений 40,40 (сорок целых сорок сотых) квадратных метра, с учетом площади холодных помещений с коэффициентом 0,5-43,95 (сорок три целых девяносто пять сотых) квадратных метра, расположенная на 8-ом этаже в осях 20-22:Г-Е объекта капитального строительства: «Многоэтажные жилые дома по ул. Киренского-ул.Юбилейная-ул.2-я Байкитская - ул. Ленинградская в Октябрьском районе г. Красноярск.

Договор уступки прошел государственную регистрацию в Росреестре 15.08.2017, договор ипотеки зарегистрирован 08.11.2017.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Мамышев А.С., действуя от имени Мамышевой Л.С. обратился к застройщику с требованием составить и подписать акт приема-передачи квартиры.

Указанный акт был составлен и 12.05.2017 был подписан Мамышевым А.С. от имени Мамышевой Л.С.

При составлении акта приема-передачи в его тексте была допущена техническая ошибка и вместо данных Мамышевой Людмилы Степановны, в качестве данных участника долевого строительства были указаны данные Мамышева Альберта Сарваровича.

20.11.2018 заявитель обратился в Росреестр за государственной регистрацией права собственности на спорную квартиру, однако, 28.11.2018 регистрация была приостановлена в связи с тем, что в Акте приема-передачи в качестве данных правообладателя был указан Мамышев А.С.

Резолютивной частью решения Арбитражного суда Красноярского края от 05.12.2018 общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реставрация» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим имуществом общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реставрация» утвержден Латышев Борис Викторович.

В связи с введением процедуры банкротства в отношении застройщика, заявителю отказано в приведения акта приема-передачи квартиры в надлежащее состояние (устранение опечатки).

Конкурсный управляющий на обращения заявителя ответил, что внести исправления в ранее подписанный акт приема-передачи или подписать от имени Застройщика новый акт не может.

В связи с изложенным 31.01.2019 Мамышев А.С. от имени Мамышевой Л.С. обратился в Росреестр с заявлением о прекращении государственной регистрации права собственности на квартиру, в связи с чем 01.02.2019 государственная регистрация была прекращена.

Указанные обстоятельства явились основанием для обращения заявителя с настоящим заявлением о признании права собственности на жилое помещение - квартиру № 57, общей площадью 43,1 кв.м., расположенной на 8 этаже в доме по адресу: г. Красноярск, ул.Огородная, д. 22а.

Конкурсный управляющий в своем отзыве указал, что жилое помещение – квартира №57, не входит в конкурсную массу, спор по данному объекту между ООО СК «Реставрация» и Мамышевой Л.С. отсутствует. В отношении заявления конкурсный управляющий поясняет, что у него отсутствует возможность исправить техническую ошибку в акте приема-передачи.

Согласно положениям [статьи 2](#) Федерального [закона](#) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее по тексту – Закон № 214-ФЗ) объектом долевого строительства признается, в том числе, и нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта недвижимости строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

По смыслу [пункта 1 статьи 4](#) Закона N 214-ФЗ передача объекта долевого строительства, возводимого с привлечением средств дольщиков по договору долевого участия, связана с завершением строительства объекта и вводом его в эксплуатацию.

[Пунктом 8 статьи 201.11](#) Закона о банкротстве предусмотрено, что в случае, если застройщиком в установленном федеральным законом [порядке](#) получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом *подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, машино-места* и нежилого помещения, арбитражный суд по заявлению участника строительства выносит определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в порядке, установленном [статьей 201.8](#) настоящего Федерального закона, если иной порядок не установлен настоящей статьей.

Согласно [статье 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации ввод объекта в эксплуатацию оформляется соответствующим разрешением.

Соответствующее разрешение о вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию в материалы настоящего обособленного спора не представлено.

Вместе с тем, как следует из пояснений заявителя и представителя конкурсного управляющего, дом сдан в эксплуатацию.

Кроме того, в акте приема-передачи от 12.05.2017 указывается на наличие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Представленный договор участия в долевом строительстве № №57/16-КЗ от 27.08.2015 по своей правовой природе является договором долевого участия в строительстве, правоотношения сторон по которому регулируются нормами Федерального [закона](#) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее по тексту – Закон № 214-ФЗ).

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона №214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок

своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В силу пункта 3 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Как следует из материалов дела, договор долевого участия, а также договор уступки права, зарегистрированы Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. Передача объекта застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами документу о передаче не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

Статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Как указывалось ранее, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Мамышев А.С., действуя от имени Мамышевой Л.С., обратился к застройщику с требованием составить и подписать акт приема-передачи квартиры, который был составлен и 12.05.2017. Данный акт был подписан Мамышевым А.С. от имени Мамышевой Л.С. Вместе с тем, из пояснений заявителя и представленных в материалы дела документов следует, что при составлении акта приема-передачи в его тексте была допущена техническая ошибка и вместо данных Мамышевой Людмилы Степановны, в качестве данных участника долевого строительства были указаны данные Мамышева Альберта Сарваровича.

20.11.2018 заявитель обратился в Росреестр за государственной регистрацией права собственности на спорную квартиру, однако, 28.11.2018 регистрация была приостановлена в связи с тем, что в Акте приема-передачи в качестве данных правообладателя был указан Мамышев А.С.

В целях необходимости соблюдения принципа формального равенства всех участников долевого строительства в ситуации, когда Мамышева Л.С., являясь участником долевого строительства, который не успел зарегистрировать переход к ней права собственности на жилое помещение в связи с опечаткой в акте приема-передачи и невозможности исправить данную опечатку, по существу, заявил требование об обязанности зарегистрировать переход права собственности от застройщика к участнику строительства.

Исходя из указанного в [пункте 1 статьи 201.8](#) Закона о банкротстве перечня требований, положений [статьи 4](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, предусмотренный [пунктом 8 статьи 201.11](#) Закона о банкротстве механизм направлен на разрешение в деле о банкротстве требований при наличии спора и не устанавливает абсолютное и обязательное правило для всех случаев получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и подписания передаточного акта до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом и после до даты введения процедуры наблюдения.

Невозможность оформления права собственности на объект недвижимости, фактически построенный и введенный в эксплуатацию, препятствует участнику строительства, надлежащим образом исполнившему обязательство по оплате, в реализации прав

собственника по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом, что не соответствует принципу справедливости.

Таким образом, единственным возможным способом защиты права участника долевого строительства, фактически оплатившего стоимость объекта недвижимости, является обращение в суд с требованием о признании права собственности на такое помещение.

Принимая во внимание, что Мамышевой Л.С., как участником строительства исполнены перед должником договорные обязательства по оплате, после введения предусмотренного в договорах дома в эксплуатацию ООО СК «Реставрация» (а равно и иные лица) право собственности ни на дом в целом, ни на квартиру №57 не регистрировало, притом, что конкурсным управляющим ООО СК «Реставрация» доказательств наличия правопритязаний иных лиц на спорную квартиру не представлено, исходя из направленности требования Мамышевой Л.С. на восстановление ее нарушенного права, суд считает, что заявление подлежит удовлетворению.

При рассмотрении настоящего обособленного спора суд исходит из необходимости обеспечения закрепленного в [статье 19](#) Конституции Российской Федерации принципа равенства и недопустимости введения не имеющих объективного и разумного оправдания ограничений в правах лиц, принадлежащих к одной категории (запрета различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях).

Такая правовая позиция выражена в [определении](#) Верховного Суда Российской Федерации от 24.02.2015 N 305-ЭС14-1186 по делу N А40-80775/2013.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что настоящее определение изготовлено в форме электронного документа в течение пяти рабочих дней и направлено лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству лиц, участвующих в деле копии определения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Руководствуясь статьей 201.11 Федерального закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

ОПРЕДЕЛИЛ:

Признать право собственности Мамышевой Людмилы Степановны (10.06.1958 г.р.) в отношении квартиры № 57, общей площадью 43,1 кв.м., расположенной на 8 этаже в доме по адресу: г. Красноярск, ул. Огородная, д. 22а.

Возвратить Мамышевой Людмиле Степановне из федерального бюджета 6 000 руб. государственной пошлины, уплаченной по чеку-ордеру от 14.10.2019.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что настоящее определение может быть обжаловано в течение десяти дней после его вынесения путём подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Красноярского края.

Судья

Г.А. Токмаков

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 20.05.2019 2:44:04
Кому выдана Токмаков Георгий Андреевич