



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

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**  
**о включении в реестр требований кредиторов**

г.Москва  
04 сентября 2023 года

Дело №А41-615/20

Резолютивная часть объявлена 28.06.2023

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Радина С.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания с/з Ахмедовым М.Д., рассмотрев в судебном заседании по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «РПК» заявление Болотовой Ларисы Алексеевны о включении требования в реестр требований кредиторов должника, при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания;

**УСТАНОВИЛ:**

Решением Арбитражного суда Московской области от 03.09.2020 года по делу № А41-615/2020 ООО «РПК» признан банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство сроком на один год до 03.09.2021 года, а также применены правила § 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" – банкротство застройщика.

Конкурсным управляющим утвержден член ПАУ ЦФО Тулинов Сергей Владимирович (ИНН 332705745797, номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих N 15024, адрес для направления корреспонденции: 115184, г. Москва, а/я 12; член ПАУ ЦФО.

Сообщение о введении процедуры банкротства – конкурсного производства и о применении правил параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» было опубликовано конкурсным управляющим в газете "Коммерсантъ" №166 от 12.09.2020 г., стр.140 (объявление № 76010046680).

Болотова Лариса Алексеевна обратилась в Арбитражный суд Московской области, уточненным в порядке ста. 49 АПК РФ, с заявлением о включении в реестр требований кредиторов задолженности 70 060 000,00 руб. в четвертую очередь реестра требований кредиторов ООО «РПК», как обеспеченное залогом следующего имущества должника:

- нежилое помещение II, кадастровый номер 50:55:0030918:651, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1;
- нежилое помещение III, кадастровый номер 50:55:0030918:652, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1;
- нежилое помещение IV, кадастровый номер 50:55:0030918:653, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1;

- нежилое помещение V, кадастровый номер 50:55:0030918:654, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1;
- нежилое помещение VI, кадастровый номер 50:55:0030918:655, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1.

В судебном заседании представитель кредитора поддержал заявленные требования.

Представитель конкурсного управляющего поддержал доводы, изложенные в отзыве.

Исследовав и оценив в порядке ст. 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд пришел к следующим выводам.

Определением Арбитражного суда Московской области от «21» ноября 2022 г. по делу № А41-615/2020 по заявлению конкурсного управляющего должником о признании договора уступки права № 1-6/1-НВ36-1 от 12.04.2018, зарегистрированного Управлением Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21.05.2018 за № 50:55:0030918:38-50/031/2018-58, заключенного между ООО «РПК-Риэлт» и Болотовой Ларисой Алексеевной, сделки по отчуждению имущества должника, оформленной в виде Актов приема-передачи нежилых помещений от 23.07.2019, по договору участия в долевом строительстве № 1-6/1-Н от 17.07.2015, заключенному между ООО «РПК» и ООО «РПК-РИЭЛТ», недействительными сделками и применении последствий недействительности сделок признаны недействительными. Применить последствия недействительности сделки.

Обязать Болотову Ларису Алексеевну возвратить в конкурсную массу следующее имущество:

- нежилое помещение II, кадастровый номер 50:55:0030918:651, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1;
- нежилое помещение III, кадастровый номер 50:55:0030918:652, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1;
- нежилое помещение IV, кадастровый номер 50:55:0030918:653, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1;
- нежилое помещение V, кадастровый номер 50:55:0030918:654, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1;
- нежилое помещение VI, кадастровый номер 50:55:0030918:655, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1.

Во исполнение вышеупомянутого судебного акта 14 марта 2023 года между Болотовой Ларисой Алексеевной и конкурсным управляющим ООО «РПК» Тулиновым Сергеем Владимировичем подписан Акт приема-передачи нежилых помещений, в соответствии с которым Болотова Л.А. передала, а ООО «РПК» в лице конкурсного управляющего Тулинова Сергея Владимировича приняло следующее имущество:

- нежилое помещение II, кадастровый номер 50:55:0030918:651, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1;
- нежилое помещение III, кадастровый номер 50:55:0030918:652, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1;
- нежилое помещение IV, кадастровый номер 50:55:0030918:653, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1;
- нежилое помещение V, кадастровый номер 50:55:0030918:654, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1;
- нежилое помещение VI, кадастровый номер 50:55:0030918:655, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1.

Представленные документы подтверждают реальность взаимоотношений с должником и не оспорены иными лицами, участвующими в деле, надлежащими доказательствами.

Указанные обстоятельства, а так же обязанность по возврату вышеуказанных объектов в конкурсную массу должника ООО «РПК» послужили основанием для обращения заявителя в арбитражный суд с заявленными требованиями.

Частью 1 статьи 223 АПК РФ и статьей 32 Федерального закона № 127-ФЗ определено, что дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

При установлении требований кредиторов в деле о банкротстве судам следует исходить из того, что установленными могут быть признаны только требования, в отношении которых представлены достаточные доказательства наличия и размера задолженности.

Таким образом, в деле о банкротстве включение в реестр требований кредиторов должника возможно только в случае установления действительного наличия обязательства у должника перед кредитором, которое подтверждено соответствующими доказательствами.

При рассмотрении обоснованности требований кредиторов подлежат проверке доказательства возникновения задолженности в соответствии с материально-правовыми нормами, которые регулируют обязательства, не исполненные должником.

Согласно ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основания своих требований и возражений.

В обоснование своего требования заявитель указал, что оценку рыночной стоимости объектов недвижимости надлежит производить на дату признания должника несостоятельным (банкротом).

Из материалов дела следует, что на основании Договора на оказание услуг по оценке № ПЭО-06/2023 от 05.04.2023 г., заключенного между Болотовой Ларисой Алексеевной (Заказчик) и ООО «Прайм Эдвайс. Оценка» (Исполнитель), Исполнителем подготовлен Отчет об оценке рыночной стоимости встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: псковская область, городской округ Подольск, город Подольск, улица Ватутина, дом 36, корпус 1 (Отчет об оценке № ПЭО-06/2023 от 24.04.2023, далее - Отчет об оценке).

В соответствии с представленным отчетом об оценке, по состоянию на 03.09. 2020 г. (т.е. на дату открытия процедуры конкурсного производства в отношении должника - ООО «РПК») рыночная стоимость объектов оценки (нежилых помещений) составила 70 060 000 руб.

Заявитель обратился с требованием о включении в четвертую очередь реестра требований кредиторов ООО «РПК», как обеспеченное залогом имущества расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Подольск, ул. Ватутина, д. 36, корп. 1, с кадастровыми номерами: 50:55:0030918:651, 50:55:0030918:652, 50:55:0030918:653, 50:55:0030918:654, 50:55:0030918:655.

Таким образом, размер требований Болотовой Ларисы Алексеевны, подлежащих включению в реестр требований должника - ООО «РПК», на основании данных отчета об оценке составляет 70 060 000 руб.

В соответствии со ст. 201.14 Закона о банкротстве, кредиторы, требования которых обеспечены залогом имущества Должника, должны получить удовлетворение своих требований в ином, привилегированном порядке.

При этом согласно 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.

Согласно пункту 1 статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства

(залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный 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.

При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект (п. 2 Закона о долевом строительстве).

Из анализа вышеуказанных норм права РФ следует, что при банкротстве застройщика законодатель предусмотрел особенности расчетов с участниками строительства, имеющими денежные требования по обязательствам, вытекающим из договора участия в долевом строительстве, путем их погашения прежде всего за счет выручки от реализации обеспечивающего их исполнение предмета залога - объекта строительства (земельного участка и объекта незавершенного строительства).

Признание денежных требований участника долевого строительства залоговыми подтверждается также нормами подп. 1 п. 1 ст. 201.14 Закона о банкротстве, прямо относящих такие требования к требованиям, обеспеченным залогом.

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

В соответствии с отмеченным выше, а также виду того, что все Договоры долевого участия прошли надлежащую государственную регистрацию в уполномоченном органе (что подтверждается соответствующими штампами и регистрационными номерами, проставленными на соглашениях, а также выписками из ЕГРН) денежные требования заявителя к должнику являются обеспеченными залогом имущества должника, заявитель является залоговым кредитором должника в силу императивных требований законодательства РФ.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что требование предъявлено обоснованно и подлежит удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст. 100, 134, 137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

Включить требование Болотовой Ларисы Алексеевны в общем размере 70 060 000,00 руб. в четвертую очередь реестра требований кредиторов ООО «РПК», как обеспеченное залогом имущества должника.

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения (изготовления в полном объеме) в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

С.В. Радин