



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**  
414014, г. Астрахань, пр. Губернатора Анатолия Гужвина, д. 6  
Тел/факс (8512) 48-23-23, E-mail: [astrahan.info@arbitr.ru](mailto:astrahan.info@arbitr.ru)  
<http://astrahan.arbitr.ru>

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Астрахань  
20 июля 2021 года

Дело № А06-836/2019

Резолютивная часть определения объявлена 13.07.2021гожа

Арбитражный суд Астраханской области в составе:  
судьи Подосинникова Ю.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Севастьяновой Ю.С.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего  
ООО "Волго-Каспийский рыбокомбинат" о признании права собственности на долю  
незавершенного строительства, предъявленным в рамках дела о признании  
несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью «Волго-  
Каспийский рыбокомбинат» (414024 г.Астрахань, ул. Брестская, д. 28 лит «Ф», ИНН  
3018316138, ОГРН 1093023000344);  
при участии в судебном заседании:  
представителя Службы строительного надзора Астраханской области -Шахбанова  
С.М. по доверенности от 11.01.2021г.

### у с т а н о в и л :

Решением арбитражного суда Астраханской области от 10.07.2020г. общество  
с ограниченной ответственностью «Волго-Каспийский рыбокомбинат» признано  
несостоятельным (банкротом). В отношении должника открыта процедура  
конкурсного производства до 07.07.2021года. Применены при банкротстве общества  
с ограниченной ответственностью ООО «Волго-Каспийский рыбокомбинат» правила  
параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от  
26.10.2002 №127-ФЗ. Исполнение обязанностей конкурсного управляющего ООО  
Волго-Каспийский рыбокомбинат» возложены на Рось Вадима Аркадьевича.

Определением суда от 08 октября 2020 года конкурсным управляющим  
общества с ограниченной ответственностью «Волго-Каспийский рыбокомбинат»  
утверждена кандидатура Воробей Виктора Васильевича, имеющего аккредитацию  
при Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан -участников  
долевого строительства.

Конкурсный управляющий ООО "Волго-Каспийский рыбокомбинат"  
обратился в арбитражный суд с заявлением о признании право общей долевой  
собственности на объект незавершенного строительства -Жилой многоквартирный  
дом, расположенный, по адресу: переулок 1-й Таманский, д. 27 в Советском районе,  
города Астрахани и на долю в земельном участке с кадастровым номером  
30:12:030079:370, общей площадью 5836 кв.м, с определением размера доли -  
525/87892 (площадь квартиры №140 - 52,5 кв.метров);

В судебном заседании представитель Службы строительного надзора против  
удовлетворения требований конкурсного управляющего не возражал.

От ЖСК "Таманский" в суд поступил отзыв, в котором они считаются кооператив ненадлежащим ответчиком по данному спору.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена в картотеке арбитражных дел, что подтверждено отчетом о публикации судебных актов на сайте.

В соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при неявке в судебное заседание иных лиц, участвующих в деле и надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд рассматривает дело в их отсутствие.

Выслушав объяснения представителя Службы строительного надзора, исследовав материалы дела, суд пришел к следующему.

В силу части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулиующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В силу пункта 1 статьи 201.4, пункта 1 статьи 201.8 Закона о банкротстве в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) в порядке, установленном статьями 71 и 100 настоящего Федерального закона, могут быть предъявлены требования о признании наличия права собственности в отношении жилых помещений.

В соответствии с пунктом 1 части 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 требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон об участии в долевом строительстве).

Здания, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, признаются объектами незавершенного строительства (пункт 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При этом доля в объекте незавершенного строительства, о праве собственности на которую по существу заявлено в рамках настоящего обособленного спора, не имеет статуса индивидуально-определенной вещи в смысле статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 4, пункту 1 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, 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.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блока-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Согласно положениям статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Из указанных выше положений норм действующего законодательства следует, что возникновение права собственности истца, как участника долевого строительства, на жилое помещение в строящемся доме связано с выполнением участниками долевого строительства возложенных на них договором обязательств.

Часть 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно пункту 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу.

Из смысла указанных норм в совокупности с положениями части 2 статьи 25 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним", следует, что действующее законодательство не предусматривает запрета на получение и нахождение в собственности граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей объектов незавершенного строительства.

Нормами Закона об участии в долевом строительстве, действие которого распространяется на правоотношения сторон в рассматриваемом споре, урегулирован, в числе прочего, правовой механизм защиты прав участников долевого строительства при неисполнении договорных обязательств застройщиком. Признание за участником долевого строительства права собственности на возводимый не завершенный строительством объект (либо долю в нем) на стадии до момента ввода в эксплуатацию - в качестве одной из мер реализации такого механизма правовой защиты данным Законом прямо не предусмотрено.

В соответствии с частью 1 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, при этом пределы осуществления гражданских прав определены в статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, а способы защиты - в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой в качестве одного из способов судебной защиты нарушенного права закреплено признание права.

По смыслу статей 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации в их совокупности, прерогатива в определении способа защиты нарушенного права

принадлежит исключительно лицу, обратившемуся в суд за такой защитой, то есть истцу.

Закон об участии в долевом строительстве также не содержит запрета на признание права собственности на не завершенный строительством объект (либо долю в нем).

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и иное вновь созданное недвижимое, имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно пункту 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 59 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Как следует из материалов дела, ООО «Волго-Каспийский рыбокомбинат» на основании разрешения на строительство №30301000-100 от 13.11.2014 и №30RU30301000-95-2017 от 25.10.2017г. велось строительство 12-тиэтажного 190-квартирного жилого дома по пер. 1-й Таманский в Советском районе. г.Астрахани, расположенного в границах земельного участка, категория земель - земли населенных пунктов; - /административно-торговые здания, многоквартирные жилые дома выше 5 этажей, площадь участка 5836 кв.м., кадастровый № 30:12:030079:370, площадь квартир - 9383,3 кв.м. Строительство велось в том числе с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

06.08.2018г. ЖСК «Таманский» выдано разрешения на строительство №30RU30301000-75-2018 (завершение строительства) 12-тиэтажного 190-квартирного жилого дома по пер. 1-й Таманский в Советском районе. г.Астрахани, которое продлено до 11.01.2022г..

В период строительства ООО «Волго-Каспийский рыбокомбинат» в отношении 189 квартир (за исключением квартиры 140 по проекту ) ООО «Волго-Каспийский рыбокомбинат» были заключены договоры долевого участия в строительстве 12-тиэтажного 190-квартирного жилого дома по пер. 1-й Таманский в Советском районе. г.Астрахани с гражданами и юридическими лицами, которые зарегистрированы в установленном законом порядке, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве в отношении земельного участка с кадастровым номером № 30:12:030079:370.

Согласно заключения ООО Новое БТИ о рекомендуемых долях в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства от 04.04.2016г., определены технико-экономические показатели по объекту согласно данным технического паспорта , составленного по состоянию на 26.06.2016 года, где степень готовности объекта незавершенного строительства составляет 95%.

В соответствии с заключенными договорами ООО «Волго-Каспийский Рыбокомбинат» приняло на себя обязательство построить своими силами на земельном участке с кадастровым номером 30:12:030079:361 жилой многоквартирный панельный 190-квартирный дом по адресу: г. Астрахань, ул. Брестская/пер. 1-йТаманский/ул. Автомобильная, дом № 28/27/4 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать истцам квартиры с

соответствующими техническими параметрами и характеристиками, соответствующими данным в договорах.

Решениями Советского районного суда г. Астрахани от 10.12.2019 по делу №2-3302/2019, от 30.06.2020 по делу № 2-791/2020 и определениями арбитражного суда от 21.12.2021 года за участниками строительства (дольщиками) признано право собственности на долю в общей долевой собственности в не завершенном строительстве объекте в строительстве 12-ти этажного 190-квартирного жилого дома по пер. 1-й Таманский, в г.Астрахани в виде квартиры и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

Как следует из представленных документов и заявления до настоящего; времени строительство объекта 12-ти этажного 190-квартирного жилого дома по пер. 1-й Таманский, в г.Астрахани не завершено, объект не сдан в эксплуатацию.

В соответствии с пунктом 1 части 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 требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, при этом способы защиты прав определены в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой одним из способов защиты нарушенного права является признание права.

Согласно пункту 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, конституционный принцип равенства (ст. 19 Конституции Российской Федерации) означает, помимо прочего, недопустимость введения не имеющих объективного и разумного оправдания ограничений в правах лиц, принадлежащих к одной категории (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях).

На необходимость соблюдения указанного принципа при рассмотрении требований участников строительства также отмечено в определениях Верховного Суда Российской Федерации (от 24.02.2015 N 305-ЭС14-1186, от 17.09.2015 N 307-ЭС15-5012, от 26.10.2015 N 308-ЭС15-6308).

Как установлено судом, квартира №140, площадью 52,5 кв.метров, находящаяся жилой многоквартирный панельный 190-квартирный дом по адресу: г.Астрахань, ул. Брестская/пер. 1-йТаманский/ул. Автомобильная, 28/27/4 не является предметом договора долевого участия и числится за ООО «Волго-Каспийский Рыбокомбинат».

При таких обстоятельствах, исходя из принципов правовой определенности и равенства прав всех участников гражданско-правовых отношений, закрепленных в том числе в пункте 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в целях обеспечения справедливого рассмотрения дела о несостоятельности ООО «Волго-Каспийский Рыбокомбинат» суд пришел к выводу, что в данном случае права должника и кредиторов подлежат судебной защите путем закрепления за ним наряду с иными гражданами - участниками строительства статуса участника общей долевой

собственности на незавершенный строительством жилой дом посредством признания права собственности на долю в незавершенном строительством объекте в виде жилого помещения.

руководствуясь статьями 16, 100, 201.8 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**о п р е д е л и л :**

Признать за ООО "Волго-Каспийский рыбокомбинат" право общей долевой собственности на объект незавершенного строительства -Жилой многоквартирный дом, расположенный, по адресу: переулок 1-й Таманский, д. 27 в Советском районе, города Астрахани и на долю в земельном участке с кадастровым номером 30:12:030079:370, общей площадью 5836 кв.м, с определением размера доли - 525/87892 (площадь квартиры №140 - 52,5 кв.метров);

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его вынесения через Арбитражный суд Астраханской области.

Информация о движении дела может быть получена на официальном интернет-сайте Арбитражного суда Астраханской области: <http://astrahan.arbitr.ru>

Судья

Ю.В. Подосинников

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 25.09.2020 5:28:31  
Кому выдана Подосинников Юрий Васильевич