



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Б.Хмельницкого, 59-б, г.Иваново, 153022

тел/факс (4932) 42-96-65, <http://ivanovo.arbitr.ru>, e-mail: [info@ivanovo.arbitr.ru](mailto:info@ivanovo.arbitr.ru)

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

по результатам рассмотрения обоснованности заявления

г. Иваново  
12 января 2022 года

Дело № А17-4841/2015

Резолютивная часть определения объявлена 28 декабря 2021 года.  
Текст определения в полном объеме изготовлен 12 января 2022 года.

Арбитражный суд Ивановской области в составе судьи Владимировой Н.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Машкариной Е.С., рассмотрев в открытом судебном заседании уведомление конкурсного управляющего должника - открытого акционерного общества «Ивановская Домостроительная компания» (должник, ОАО «ДСК», ИНН 3728000058, место нахождения: 153051, город Иваново, Кохомское шоссе, дом 1) в порядке статьи 201.13 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в отсутствие представителей сторон, установил:

23 июля 2015 года в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании открытого акционерного общества «Ивановская Домостроительная компания» обратилась Администрация города Владимира.

Определением Арбитражного суда Ивановской области от 30 июля 2015 года заявление Администрации города Владимира принято к производству.

Определением Арбитражного суда Ивановской области от 25 января 2016 года произведена замена заявителя по делу Администрации города Владимира на открытое акционерное общество «Стройиндустрия - Холдинг» с суммой требования 2 000 000 рублей.

Определением суда от 10 марта 2016 (резолютивная часть оглашена 01 марта 2016г.) в отношении должника введена процедура наблюдения; временным управляющим утвержден Солодухин Д.Н.

В Определении от 10 марта 2016 суд установил, что банкротство должника должно осуществляться с применением 7-го параграфа главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Сведения о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликованы в газете «Коммерсантъ» 26 марта 2016 года.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 19 июля 2017 года ОАО «Ивановская Домостроительная Компания» признано несостоятельным (банкротом), открыта процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утверждена Аглинишкене Светлана Анатольевна.

Сведения о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликованы в газете «Коммерсантъ» 29 июля 2017 года.

Определением Арбитражного суда Ивановской области от 30 июля 2019 года конкурсным управляющим ОАО «Ивановская Домостроительная Компания» утвержден Муханов Виталий Викторович.

Определением от 29.01.2021 (резолютивная часть определения от 22.12.2020) Муханов В.В. отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника. Конкурсным управляющим должника утвержден Бабенко И.В.

В ходе рассмотрения указанного дела с суд поступило уведомление конкурсного управляющего ОАО «ДСК» в порядке статьи 201.13 Закона о банкротстве о расчетах с кредиторами в порядке, установленном в статье 201.9 Закона о банкротстве, поскольку в сроки, установленные Законом о банкротстве, решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о передаче объекта незавершенного строительства или жилых помещений в многоквартирном доме в отношении жилого дома Литер 41 расположенного по строительному адресу: Ярославская область, г. Ярославль, микрорайон № 1 жилого района «Дятьково» не принято.

Определением Арбитражного суда Ивановской области от 26 июня 2018 года заявление принято к производству, назначено судебное заседание по рассмотрению заявления

Определением от 12.02.2019 суд по ходатайству заинтересованного лица ООО «Лидер» приостановил производство по обособленному спору до поступления в материалы дела отчета об оценке имущества должника.

27 октября 2021 года в суд поступило ходатайство конкурсного управляющего ООО «Лидер» о возобновлении производства по обособленному спору.

Конкурсный управляющий ООО «Лидер» пояснил, что им не был получен от конкурсного управляющего ОАО «ДСК» отчет о стоимости спорного имущества.

Конкурсный управляющий ООО «Лидер» пояснил также, что отказывается от исполнения договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 26.04.2014 №26032014/Д/2 в части получения жилых помещений, расположенных по адресу: Ярославская обл., город Ярославль, микрорайон № 1 жилого района «Дядьково» Литер 41, в связи с чем просит исключить из реестра требований о передаче жилых помещений ОАО «ДСК» требования ООО «Лидер» о передаче жилых помещений, расположенных по адресу: Ярославская обл., город Ярославль, микрорайон № 1 жилого района «Дядьково» Литер 41 и включить в четвертую очередь реестра требований ОАО «ДСК» требования ООО «Лидер», как обеспеченное залогом, в размере стоимости, определенной оценщиком.

Определением от 01.11.2021 рассмотрение заявления было возобновлено, судебное заседание по рассмотрению заявления назначено на 07.12.2021. В судебном заседании объявлялся перерыв до 14.12.2021 с целью предоставления ЗАО «Лидер» возможность уточнить размер заявленных требований.

09.12.2021 ООО «Лидер» направило в адрес арбитражного суда ходатайство об отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 26.04.2014 №26032014/Д/2 в части получения жилых помещений, расположенных по адресу: Ярославская обл., город Ярославль, микрорайон № 1 жилого района «Дядьково» Литер 41, исключении из реестра требований о передаче жилых помещений ОАО «ДСК» требования ООО «Лидер» о передаче жилых помещений, расположенных по адресу: Ярославская обл., город

Ярославль, микрорайон № 1 жилого района «Дядьково» Литер 41 и включении в четвертую очередь реестра требований ОАО «ДСК» требований ООО «Лидер», как обеспеченных залогом имущества должника в размере 159392790 рублей (в размере стоимости, оплаченной по договору участия в долевом строительстве).

Протокольным определением от 17.12.2021 рассмотрение заявления отложено на 28.12.2021, конкурсному управляющему ОАО «ДСК» предложено представить в материалы дела возражения на заявление ООО «Лидер» с учетом поступивших уточнений.

28.12.2021 заинтересованные лица в судебное заседание не явились, ОАО «ДСК» возражений на ходатайство ООО «Лидер» не представило.

Рассмотрев указанные заявления, суд находит их подлежащими удовлетворению в силу следующего.

Согласно пункту 1 статьи 142 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», установление размера требований кредиторов осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 100 указанного Федерального закона. Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Сообщение о признании ОАО «ДСК» банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства было опубликовано в газете «Коммерсантъ» №137 от 29.07.2017, таким образом, требования кредиторов могли быть предъявлены до 29.09.2017.

ОАО «ДСК» относится к отдельной категории должников – застройщики; порядок, предъявления требований к данному должнику регулируется параграфом 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В ходе рассмотрения дела о банкротстве ОАО «ДСК» определением суда от 18.01.2017 в реестр требований о передаче жилых помещений должника включены требования ООО «Лидер» о передаче 84-х жилых помещений (квартир) по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, микрорайон № 1 жилого района «Дядьково» литер 41, на сумму 159392790 рублей.

07.06.2018 конкурсным управляющим должника - Аглинишкене С.А. в адрес заявителя было направлено уведомление № 97-КП о возможности предъявления денежного требования.

Конкурсный управляющий в соответствии со статьями 201.10. и 201.11. Закона о банкротстве оценил возможность погашения требований ООО «Лидер» о передаче вышеуказанных жилых помещений, и пришел к выводу о невозможности погашения требований в связи с отсутствием жилых помещений и объекта незавершенного строительства, о чем представил соответствующие заключения.

Конкурсный управляющий должника уведомил заявителя о возможности предъявления в арбитражный суд денежного требования в течение месяца с даты получения уведомления при условии одновременного отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в соответствии со ст. 201.5. Закона о банкротстве, что и послужило основанием для обращения ООО «Лидер» с рассматриваемым ходатайством.

Согласно 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 участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного названным параграфом порядка предъявления требований к застройщику.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.5 Закона о банкротстве открытие конкурсного производства в отношении застройщика является основанием для одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения. О таком отказе может быть заявлено в рамках дела о банкротстве застройщика в процессе установления размера денежного требования участника строительства.

Поскольку договор не был расторгнут сторонами во внесудебном порядке заявитель обоснованно обратился с соответствующим требованием в суд.

Учитывая отсутствие возражений сторон, суд полагает возможным принять отказ ООО «Лидер» от исполнения договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 26.04.2014 №26032014/Д/2 в части получения жилых помещений, расположенных по адресу: Ярославская обл., город Ярославль, микрорайон № 1 жилого района «Дядьково» Литер 41.

Суд учитывает также, что исходя из положений статей 201.4, 201.5, Закона о банкротстве кредиторы вправе самостоятельно выбирать способ защиты нарушенного права: предъявить ли к должнику денежные требования участников строительства о передаче жилых помещений.

Обоснованность требования заявителя была установлена определением от 18.01.2017.

По общему правилу, установленному в пункте 6 статьи 16 Закона о банкротстве, требования кредиторов включаются в реестр требований кредиторов и исключаются из него арбитражным управляющим или реестродержателем исключительно на основании вступивших в силу судебных актов, устанавливающих их состав и размер, если иное не определено настоящим пунктом.

Следовательно, лицо, участвующее в деле о банкротстве, на основании пункта 6 статьи 16 и пункта 1 статьи 60 Закона о банкротстве вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением об исключении требований кредитора из реестра требований кредиторов.

Исключить из реестра требований кредиторов можно только требования, включенные в него судебным актом арбитражного суда. Перечня оснований для исключения требований из реестра требований кредиторов должника действующее законодательство не устанавливает.

Согласно части 1 статьи 13 Федерального закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору 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.

Руководствуясь статьями 32, 201.38 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-186, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### О П Р Е Д Е Л И Л :

1. Принять отказ общества с ограниченной ответственностью «Лидер» от исполнения договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 26.04.2014 №26032014/Д/2 в части получения жилых помещений, расположенных по адресу: Ярославская обл., город Ярославль, микрорайон № 1 жилого района «Дядьково» Литер 4

2. Исключить из реестра требований о передаче жилых помещений ОАО «ДСК» требования ООО «Лидер» о передаче жилых помещений, расположенных по адресу: Ярославская обл., город Ярославль, микрорайон № 1 жилого района «Дядьково» Литер 41.

3. Конкурсному управляющему должника включить в четвертую очередь реестра требований ОАО «ДСК» требования ООО «Лидер» в размере 159392790 рублей как обеспеченных залогом права аренды земельного участка с кадастровым номером 76:23:061401:3139.

Настоящее определение может быть обжаловано во Второй арбитражный апелляционный в течение десяти дней со дня принятия в соответствии со статьями 188, 223, 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На вступившее в законную силу определение суда, если такое определение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы, может быть подана кассационная жалоба в суд кассационной инстанции в срок, не превышающий месяца со дня вступления в законную силу судебного акта (ч. 1 статьи 276 АПК РФ).

Жалобы (подаются через Арбитражный суд Ивановской области.

Судья:

Н.В. Владимирова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство  
Дата 06.01.2022 6:53:36  
Кому выдана Владимирова Надежда Владимировна