



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Екатеринбург

28 октября 2016 года

Дело №А60-53185/2015

Резолютивная часть определения оглашена 21 октября 2016 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Т.А.Сергеевой при ведении протокола секретарем судебного заседания Е.И.Ситдиковой, рассмотрев ходатайство Давидова Ильи Александровича о применении к банкротству правил параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

в рамках дела по заявлению Чилимовой Людмилы Ивановны о признании должника гражданина Воробьева Владимира Леонидовича несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании:

от финансового управляющего: А.А.Ярополов, представитель по доверенности от 01.09.2016.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов составу суда не заявлено.

05 ноября 2015 года поступило заявление Чилимовой Людмилы Ивановны о возбуждении в отношении Воробьева Владимира Леонидовича дела о несостоятельности (банкротстве).

Определением от 25.11.2015 заявление Чилимовой Людмилы Ивановны принято к производству.

Определением суда от 26.01.2016 требования заявителя признаны обоснованными, в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов. Финансовым управляющим утверждена Тимофеева Елена Богдановна (ИНН 66600420122, адрес: 620062, г. Екатеринбург, а/я 188), являющегося членом Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 22, офис 712).

Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №20 от 06.02.2016.

Решением от 21.07.2016 должник признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества сроком на шесть месяцев.

Финансовым управляющим утверждена Тимофеева Елена Богдановна (ИНН 66600420122, адрес: 620062, г. Екатеринбург, а/я 188), являющегося членом Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 22, офис 712).

23.09.2016 Давидовым Ильей Александровичем заявлено ходатайство о признании за должником статуса застройщика.

Вопрос о применении к должнику правил § 7 главы IX Закона о банкротстве является обособленным спором, разрешается судом в судебном заседании.

Ходатайства о применении к должнику правил § 7 главы IX Закона о банкротстве заявлены другими кредиторами в требованиях о включении в реестр требований кредиторов, из чего следует, что кредиторы ходатайство поддерживают.

Финансовым управляющим заявлены возражения относительно удовлетворения ходатайства, считает, что введение правил о банкротстве застройщика не будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства, т.к. должник строительство осуществлял незаконно, многоквартирные дома являются самовольной постройкой и как объект права не существуют, невозможно определить объект, подлежащий передаче участнику строительства.

Рассмотрев заявленное ходатайство, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

В соответствии с пп.1 п.1 ст.201.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) застройщиком признается лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

При этом под требованием о передаче жилого помещения понимается требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию, а под денежным требованием – требование участника строительства о

возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора;

возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу

жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом незаключенным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору.

Арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования в том числе в следующих случаях:

- 1) заключение договора участия в долевом строительстве;
- 2) заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 3) заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 4) заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 5) внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (командитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 6) заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;
- 7) выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;
- 8) внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;
- 9) заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

Из материалов дела следует, что должник возводил на принадлежащих ему земельных участках многоэтажные многоквартирные жилые дома коридорного типа, в которых расположены самостоятельные обособленные жилые помещения, предназначенные и пригодные для автономного проживания многих семей. Указанные обстоятельства подтверждены многочисленными решениями судов общей юрисдикции, представленными в материалы дела. Всего в материалы дела представлены сведения о 25 возведенных должником многоквартирных домах.

Судом при рассмотрении требований кредиторов установлено, что денежные средства привлекались должником путем заключения с физическими лицами договоров займа, договоров купли-продажи и дарения доли в праве

собственности на жилой дом и земельный участок, предварительных договоров купли-продажи квартиры, договоров долевого участия в строительстве.

Права большого числа граждан на доли в праве собственности на жилые дома, возведенные должником, а также земельные участки под такими домами, зарегистрированы, свидетельства о праве собственности, выписки из Единого государственного реестра прав также представлены в материалы дела.

Поступающие по выше перечисленным договорам денежные средства использовались должником для осуществления строительства, обратного до настоящего времени не доказано. Из пояснений лиц, участвующих в деле о банкротстве, следует, что денежные средства передавались должнику на разных этапах строительства – как до возведения согласованного сторонами жилого дома, т.е. непосредственно на финансирование его строительства, так и после его постройки, когда участник строительства мог выбрать уже готовое жилое помещение, но до введения дома в эксплуатацию. Жилые помещения в возведенных домах участникам строительства передавались без оформления актов приема-передачи. Таким образом, фактически сложившиеся между должником и физическими лицами взаимоотношения надлежит квалифицировать как участие в финансировании строительства жилых домов.

Часть многоквартирных жилых домов, возведенных должником без разрешения на строительство и с нарушением градостроительных норм и правил, признаны вступившими в законную силу решениями судов самовольными постройками, в отношении части домов приняты решения о сносе, эксплуатация других жилых домов запрещена, в удовлетворении исков граждан о признании права собственности на доли в жилых домах судом отказано.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что конституционный принцип равенства (статья 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).

Поскольку жилые дома в эксплуатацию не введены, фактически принятые им обязательства по передаче жилых помещений должником не исполнены. То обстоятельство, что большая часть заключенных должником с кредиторами договоров не содержит идентифицирующих признаков объектов строительства (многоквартирных домов) или жилых помещений, подлежащих передаче, не может быть расценено как препятствие в признании должника застройщиком, поскольку наличествуют как формальные, так и фактические признаки статуса застройщика.

Верховный суд ориентировал нижестоящие суды не занимать формального подхода, не учитывающего цели законодательного регулирования соответствующего института, состоящей, в первую очередь, в необходимости защиты участников строительства от злоупотреблений застройщиков путем осуществления манипуляций с правовыми схемами привлечения денежных

средств (определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.08.2016 №304-ЭС16-4218).

Фактические обстоятельства дела свидетельствуют о допущенных должником-гражданином манипуляциях с привлечением денежных средств граждан и нарушении прав участников строительства.

Доводы финансового управляющего о том, что введение правил о банкротстве застройщика не будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства, судом признан недостаточно обоснованным. В материалы дела не представлены доказательства, свидетельствующие о том, что сторонами, в том числе должником и иными участниками строительства, использованы все допустимые законом способы приведения зданий, возведенных должником, в соответствие с действующими градостроительными нормами и правилами, т.е. исчерпаны возможности легализации жилых домов, в которых участники строительства проживают, и погашения требований к должнику путем передачи жилых помещений.

Согласно абз. 3 п. 3 ст. 201.1 Закона о банкротстве если сведения о том, что должник является застройщиком, становятся известны арбитражному суду после возбуждения дела о банкротстве, арбитражный суд выносит по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, или по собственной инициативе определение о применении при банкротстве должника правил настоящего параграфа. Сведения, содержащиеся в указанном определении, подлежат опубликованию в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона. Указанное определение может быть обжаловано.

Руководствуясь ст. 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст.201.1 Закона о банкротстве, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Применить при банкротстве Воробьева Владимира Леонидовича правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Закона о банкротстве.

2. Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его принятия. Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший определение.

Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования судебного акта в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

Т.А.Сергеева