



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

город Тюмень

Дело № А45-22439/2013

Резолютивная часть постановления объявлена 05 октября 2015 года.

Постановление изготовлено в полном объеме 07 октября 2015 года.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего

Мельника С.А.

судей

Гудыма В.Н.

Кадниковой О.В.

рассмотрел в открытом судебном заседании кассационную жалобу Шалдаева Сергея Геннадьевича и Шалдаевой Любови Борисовны на определение от 08.06.2015 Арбитражного суда Новосибирской области (судья Васютина О.М.) и постановление от 13.08.2015 Седьмого арбитражного апелляционного суда (судьи Шатохина Е.Г., Кудряшева Е.В., Фролова Н.Н.) по делу № А45-22439/2013 о несостоятельности (банкротстве) закрытого акционерного общества «СКИМС» (630102, город Новосибирск, улица Сакко и Ванцетти, 31/1, ОГРН 1025401498924, ИНН 5403141444), принятые по заявлению Шалдаева Сергея Геннадьевича и Шалдаевой Любови Борисовны о признании за ними статуса залоговых кредиторов.

Суд установил:

определением от 20.03.2014 Арбитражного суда Новосибирской области в отношении закрытого акционерного общества «СКИМС» (далее – ЗАО «СКИМС», должник) введена процедура наблюдения; к должнику применены правила банкротства застройщиков, предусмотренные

параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Определением суда от 20.09.2014 в отношении ЗАО «СКИМС» введена процедура внешнего управления, внешним управляющим должником утверждён Леляев Евгений Александрович.

Определением суда от 02.04.2015 требования Шалдаева Сергея Геннадьевича (далее – Шалдаев С.Г., заявитель):

- в размере 2 000 руб. компенсации морального вреда включены в реестр требований кредиторов ЗАО «СКИМС» с отнесением к первой очереди удовлетворения;

- в размере 181 563 руб. 63 коп., из них: 100 000 руб. – неустойка, 51 000 руб. – штраф, 13 470 руб. 58 коп. – проценты за пользование чужими денежными средствами, 16 554 руб. 23 коп. – индексация присуждённых денежных средств, 538 руб. 82 коп. – расходы по уплате государственной пошлины, включены в реестр требований кредиторов ЗАО «СКИМС» с отнесением к четвёртой очереди удовлетворения,

требования Шалдаевой Любови Борисовны (далее – Шалдаева Л.Б., заявитель):

- в размере 2 000 руб. компенсации морального вреда включены в реестр требований кредиторов ЗАО «СКИМС» с отнесением к первой очереди удовлетворения;

- в размере 178 583 руб. 33 коп., из них: 100 000 руб. – неустойка, 51 000 руб. – штраф, 14 520 руб. 04 коп. – проценты за пользование чужими денежными средствами, 13 063 руб. 29 коп. – индексация присуждённых денежных средств, включены в реестр требований кредиторов ЗАО «СКИМС» с отнесением к четвёртой очереди удовлетворения.

Шалдаев С.Г. и Шалдаева Л.Б. 06.05.2015 обратились в суд с заявлением о признании за ними статуса залоговых кредиторов – признании требований, включённых в реестр требований кредиторов ЗАО «СКИМС», обеспеченными залогом имущества должника:

- земельного участка с кадастровым номером 54:35:07 4615:0018 площадью 540 кв. м, адрес (месторасположение): установлено относительно ориентира

– индивидуального жилого дома, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, улица 3-го Интернационала, 20;

- земельного участка с кадастровым номером 54:35:07 4615:0012 площадью 615 кв. м, адрес (месторасположение): установлено относительно ориентира – индивидуального жилого дома, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, улица 3-го Интернационала, 22;

- земельного участка с кадастровым номером 54:35:07 4615:0010 площадью 917 кв. м, адрес (месторасположение): город Новосибирск, улица 3-го Интернационала, 18.

Определением суда от 08.06.2015, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 13.08.2015, в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе Шалдаев С.Г. и Шалдаева Л.Б. просят отменить определение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда, принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

По мнению заявителей, судами не принято во внимание то обстоятельство, что земельные участки находятся в собственности должника, не дана правовая оценка сведениям, содержащимся в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) по состоянию на 16.04.2015. Основания для принятия инвентаризационной описи в качестве доказательств отсутствия имущества в собственности должника имущества.

Судами не применён подлежащий применению пункт 8.1 статьи 13 Федерального закона 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» (далее – Закон о долевом участии в строительстве).

Кассационная жалоба в соответствии с положением части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее –

АПК РФ) рассмотрена в отсутствие лиц, участвующих в деле, о времени и месте судебного заседания извещённых надлежащим образом.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии со статьями 274, 286 АПК РФ законность обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции находит их подлежащими отмене.

Как следует из материалов дела, 01.08.2008 между ЗАО «СКИМС» (застройщик) и Шалдаевым С.Г., Шалдаевой Л.Б. (участник строительства) заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № И-3.1-27 (далее – договор от 01.08.2008).

Согласно пункту 1.1 договора от 01.08.2008 застройщик принял на себя обязательства своими и/или привлечёнными силами и средствами построить многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: город Новосибирск, улица Сакко и Ванцетти, блок-секция 3.1, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства участнику строительства. Объектом долевого строительства является имущество, входящее в состав объекта недвижимости: двухкомнатная квартира № 27, находящаяся на девятом этаже, оси 1-4: А-Б, общей площадью 57,21 кв. м, жилой площадью 31,55 кв. м, площадь балкона 3,11 кв. м (далее – квартира).

В соответствии с пунктом 1.2 договора застройщик принял на себя обязательства обеспечить ввод объекта недвижимости в эксплуатацию не позднее июня 2009 года и передать объект долевого строительства участнику строительства не позднее двух месяцев после ввода объекта недвижимости

в эксплуатацию.

21.05.2013 договор от 01.08.2008 расторгнут Шалдаевым С.Г. и Шалдаевой Л.Б., о чём Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в ЕГРП внесена запись № 627.

Согласно пункту 2 статьи 9 Закона о долевом участии в строительстве последствием расторжения договора является обязанность застройщика возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счёт цены договора, а также уплатить проценты

на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трёхсотой [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства.

Определением суда от 02.04.2015 требования заявителей включены в реестр требований кредиторов ЗАО «СКИМС»

Обращаясь в суд с настоящим заявлением, Шалдаев С.Г. и Шалдаева и Л.Б. сослались на пункт 1 статьи 13 Закона о долевом участии в строительстве, согласно которому обязательства застройщика перед участниками строительства обеспечиваются залогом предоставленного для строительства земельного участка.

Отказывая в удовлетворении заявления, суд первой инстанции указал, что ранее предоставленные под строительство многоквартирного жилого дома земельные участки не принадлежат должнику на праве собственности.

Апелляционный суд поддержал выводы суда первой инстанции.

Суд кассационной инстанции считает, что судебные акты приняты при неполном исследовании обстоятельств дела, с нарушением норм материального и процессуального права.

Согласно правилу пункта 4 статьи 134 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счёт стоимости предмета залога в порядке, установленном [статьёй 138](#) настоящего Закона.

В пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» разъяснено, что если кредитор при установлении требований не ссылаясь на наличие залоговых отношений, в результате чего суд установил данные требования как не обеспеченные залогом, то впоследствии кредитор вправе обратиться с заявлением о признании за ним статуса залогового кредитора по делу в соответствии со [статьёй 138](#) Закона о банкротстве. С учётом первоначально вынесенного определения суда о включении требований кредитора в третью очередь такое заявление

не является повторным и направлено на установление правового положения кредитора как залогового кредитора. Рассмотрение заявления осуществляется арбитражным судом в **порядке**, предусмотренном для установления требований кредиторов. Определение суда, устанавливающее наличие права залога, является основанием для внесения изменений в реестр требований кредиторов.

Согласно пункту 1 статьи 13 Закона о долевом участии в строительстве 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.

В силу положения подпункта 2 пункта 1 статьи 12.1 Закона о долевом участии в строительстве залогом должно обеспечиваться исполнение застройщиком обязательств по уплате участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

Согласно статье 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определёнными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами,

осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней (пункт 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с положением пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В нарушение приведённых норм действующего законодательства в обоснование вывода об отсутствии в собственности должника указанных заявителями земельных участков суды сослались на результаты проведённой внешним управляющим инвентаризации. При этом судами не дана оценка представленной в материалы дела выписке из ЕГРП по состоянию на 16.04.2015 № 54-011-121/4101 2015-1323, согласно которой право собственности на земельные участки зарегистрировано за ЗАО «СКИМС».

Поскольку сведения, содержащиеся в ЕГРП, являются общедоступными и могут быть получены в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (пункт 1 статьи 7 Закона о регистрации), у судов при рассмотрении дела отсутствовали какие-либо препятствия в получении актуальной информации о наличии или отсутствии государственной регистрации права собственности должника на находящееся в залоге в силу закона недвижимое имущество.

Кроме того, судами не применена подлежащая применению норма пункта 8.1 статьи 13 Закона о долевом участии в строительстве, согласно которой залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи в порядке, установленном [статьёй 8](#) настоящего Закона, всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

Обстоятельства, относящиеся к прекращению залога, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, судами не исследованы и не установлены.

Таким образом, обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду на основании исследования и оценки доказательств, отвечающих требованиям относимости и допустимости, необходимо разрешить вопрос о прекращении права залога ЗАО «СКИМС» в отношении указанных заявителями земельных участков; по результатам его разрешения вынести законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь пунктом 3 части 1 статьи 287, статьёй 289 АПК РФ, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

определение от 08.06.2015 Арбитражного суда Новосибирской области и постановление от 13.08.2015 Седьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А45-22439/2013 отменить. Направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьёй 291.1 АПК РФ.

Председательствующий

С.А. Мельник

Судьи

В.Н. Гудым

О.В. Кадникова