АРБИТРАЖНЫЙ СУД КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

248600, г. Калуга, ул. Ленина, д. 90; тел: (4842) 505-902, 8-800-100-23-53; факс: (4842) 505-957, 599-457; http://kaluga.arbitr.ru; e-mail: kaluga.info@arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № А23-7505/2022

22 мая 2023 года **город Калуга**

Арбитражный суд Калужской области в составе судьи Сидоровой О.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Матвеевой О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника Сидоренкова Павла Сергеевича (12.11.1982 года рождения, место рождения – г.Москва, адрес: 249842, Калужская обл., Дзержинский р-н, д. Каравай, ул. Центральная, д. 39, СНИЛС 067-208-811 67, ИНН 590770924115) ,

заявление кредитора Розинова Андрея Андреевича, 127411, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 151, корп. 3, кв. 29

о включении требования в реестр требований кредиторов должника

при участии в заседании:

лица, участвующие в деле – не явились, извещены надлежащим образом,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда Калужской области от 24.11.2022 года заявление Сидоренкова Павла Сергеевича о признании его несостоятельным (банкротом), признанно обоснованным, в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев.

Финансовым управляющим должника утвержден Таратуто И.П.

Сообщение о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении процедуры реализации имущества гражданина размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 01.12.2022, опубликовано в газете Коммерсантъ 10.12.2022.

18.12.2022 (посредством почтового отправления) Розинов Андрей Андреевич обратился в Арбитражный суд Калужской области с заявлением о включении в реестр требований кредиторов должника требования в размере 10 000 000 руб., как обеспеченного залогом имущества должника.

В обоснование требования ссылается, что Сидоренков П.С., являясь покупателем, не исполнил обязательство по оплате недвижимого имущества, проданного ему по договору купли-продажи от 29.04.2019 за № 2/19-Н и переданного по акту приема-передачи от 29.04.2019, просит включить его требование в реестр требований кредиторов должника как обеспеченное залогом этого имущества. Указывает на то, что в связи с неоплатой должником

недвижимого имущества оно находится в залоге у продавца в силу закона на основании п.5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ.

Определением заместителя председателя Арбитражного суда Калужской области Кретовой И.А. от 09.03.2023 произведена замена судьи Семчуковой М.М. на судью Сидорову О.А. в порядке статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением суда от 13.03.2023 к участию в деле в качестве третьего лица привлечены Управление Росреестра по Калужской области, истребованы сведения о регистрации ипотеки в силу закона в отношении объектов недвижимости заявленных в требовании кредитора.

12.04.2023 от финансового управляющего поступил письменный отзыв, не возражает против включения в реестр в заявленном объеме требования кредитора Розинова А.А., как обеспеченного залогом недвижимого имущества, принадлежащего должнику.

Определением от 13.04.2023 рассмотрение обособленного спора отложено, всем лицам, участвующим в деле о банкротстве, и заявившим требования кредиторам, предложено предоставить в суд свою позицию по заявленному требованию. Кредиторы уведомлены о времени и месте рассмотрения требования путем направления указанного определения суда.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Калужской области в сети Интернет по адресу: http://kaluga.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Требование кредитора рассмотрено в порядке, установленном статьями 156, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в отсутствие не явившихся представителей.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

Согласно части 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 4 статьи 213.24 Закона о банкротстве в ходе процедуры реализации имущества гражданина требования конкурсных кредиторов и уполномоченного органа подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 100 настоящего Федерального закона. Пропущенный кредитором по уважительной причине срок закрытия реестра может быть восстановлен арбитражным судом.

По смыслу пункта 4 статьи 213.24 Закона о банкротстве в процедуре реализации имущества должника конкурсные кредиторы и уполномоченный орган вправе по общему правилу предъявить свои требования к должнику в течение двух месяцев со дня опубликования сведений о признании должника банкротом и введении процедуры реализации его имущества (абзац третий пункта 1 статьи 142

Закона о банкротстве) (пункт 24 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 №45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан»).

Требования поступили в арбитражный суд 21.12.2022 (направлены почтовым отправлением 18.12.2022), то есть в пределах срока установленного пунктом 4 статьи 213.24 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии со статьей 2 Закона о банкротстве денежным обязательством считается обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке или иному основанию, предусмотренному действующим законодательством.

Пунктом 1 статьи 4 Закона о банкротстве определено, что состав и размер денежных обязательств, требований о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и обязательных платежей, возникших до принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом и заявленных после принятия арбитражным судом такого заявления, определяются на дату введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

Общим последствием введения процедуры банкротства является установление моратория, то есть запрета на начисление неустоек и иных финансовых санкций, а также процентов по обязательствам должника.

Учитывая приведенные положения закона, для целей включения в реестр требований кредиторов должника определение суммы задолженности производится за период до даты введения первой процедуры банкротства.

Согласно пункту 4 статьи 213.24 Закона о банкротстве в ходе процедуры реализации имущества гражданина требования конкурсных кредиторов и уполномоченного органа подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 100 настоящего Федерального закона. Пропущенный кредитором по уважительной причине срок закрытия реестра может быть восстановлен арбитражным судом.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 №35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», в силу пунктов 3 - 5 статьи 71 и пунктов 3 - 5 статьи 100 Закона о банкротстве проверка обоснованности и размера требований кредиторов осуществляется судом независимо от наличия разногласий относительно этих требований между должником и лицами, имеющими право заявлять соответствующие возражения, с одной стороны, и предъявившим требование кредитором - с другой стороны. 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.

В силу пункта 4 статьи 100 Закона о банкротстве при наличии возражений относительно требований кредиторов арбитражный суд проверяет обоснованность соответствующих требований кредиторов и доказательства уведомления других кредиторов о предъявлении таких требований. По результатам рассмотрения выносится определение арбитражного суда о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований кредиторов. В определении

арбитражного суда о включении указываются размер и очередность удовлетворения таких требований.

В силу положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В деле о банкротстве кредитор в соответствии с процессуальными правилами доказывания обязан подтвердить допустимыми доказательствами правомерность своих требований к должнику, вытекающих из неисполнения последним своих обязательств.

Розинов Андрей Андреевич, обращаясь с настоящим требованием в арбитражный суд, указывает на то, что должник, являясь покупателем, не исполнил в полном объеме обязательство по оплате недвижимого имущества, проданного ему по договору купли-продажи от 29.04.2019 за № 2/19-Н и переданного по акту приема-передачи от 29.04.2019, просит включить его требование в размере 10 000 000 руб. в реестр требований кредиторов должника как обеспеченное залогом этого имущества.

Ссылается, что поскольку должник оплату имущества в полном объеме не произвел, у Розинова А.А., как продавца, возникло право залога в силу закона на основании пункта 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 29.04.2019 между Розиновым Андреем Андреевичем (продавец) и Сидоренковым Павлом Сергеевичем (покупатель) заключен договор купли-продажи объектов недвижимости за № 2/19-Н (далее по тексту – Договор), по которому продавец передал, а покупатель принял и обязался оплатить на условиях рассрочки платежа объекты недвижимости:

- нежилое строение (гараж) общей площадью 358,4 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:412, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д. Старки по цене 180 166,00 рублей;

- нежилое строение (гараж) общей площадью 394,9 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:441, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д. Старки по цене 198 514,00 рублей;

- нежилое строение (мастерская) общей площадью 1 143,8 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:410, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д. Старки по цене 574 982,00 рублей;

- нежилое строение (стоянка) общей площадью 1 306,8 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:414, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д. Старки по цене 656 921,00 рублей;

- нежилое строение (административное здание) общей площадью 130,1 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:413, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д. Старки по цене 65 401,00 рублей;

- сооружение (ограждение), 542 кв.м., номер объекта: кадастровый 40:04:210101:416,расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки по цене 272 460,00 рублей;

- нежилое строение (склад материальный) общей площадью 264,7 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:439, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район. д.Старки по цене 133 063,00 рублей;

- нежилое строение (навес) общей площадью 72 кв.м., кадастровый номер объекта 40:04:210101:411, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки по цене 36 194,00 рублей;

- нежилое строение (зерносушилка) общей площадью 99,5 кв.м., кадастровый номер объекта 40:04:210101:415, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки по цене 50 018,00 рублей;

- нежилое строение (зерносушилка) общей площадью 10,5 кв.м., кадастровый номер объект 40:04:210101:440, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки по цене 5 278,00 рублей;

- нежилое строение (телятник) общей площадью 392,4 кв.м., кадастровый номер объект 40:04:210101:371, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки по цене 102 538,00 рублей;

- нежилое строение (ветпункт) общей площадью 213,8 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:370, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки по цене 55 868,00 рублей;

- нежилое строение (кормоцех) общей площадью 323,9 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:373, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки по цене 84 638,00 рублей;

- нежилое строение (котельная) общей площадью 194,6 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:374, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки по цене 50 851,00 рублей;

- нежилое строение (молочный комплекс) общей площадью 8 407 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:403, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки по цене 2 196 829,00 рублей;

- нежилое строение (весовая) общей площадью 35,5 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:372, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки по цене 9 276,00 рублей;

- нежилое здание общей площадью 650,5 кв.м., условный номер объекта: 40:04:00 01 65:0035:1/1739/А, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, ул.Пушкина, д.65 по цене 100 000,00 рублей;

- земельный участок, общей площадью 2 390 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для обслуживания гостинично-ресторанного комплекса и прилегающей территории, кадастровый номер объекта: 40:04:01 04 02:0068 расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, ул.Пушкина, д.65 по цене 227 003,00 рублей;

- жилой дом общей площадью 336,2 кв.м., условный номер объекта: 40-40-04/012/2008-040, расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, деревня Старое Уткино, дом 70 по цене 3 000 000 рублей;

- земельный участок общей площадью 2 500 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер объекта: 40:04:21 03 02:0082 расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, деревня Старое Уткино по цене 463 908,00 рублей;

- земельный участок общей площадью 3 778 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер объекта: 40:04:21 03 02:0084, расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, деревня Старое Уткино по цене 701 057,00 рублей;

- земельный участок общей площадью 2 500 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер объекта: 40:04:21 03 02:0085, расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, деревня Старое Уткино по цене 463 908,00 рублей;

- земельный участок общей площадью 2 000 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер объекта: 40:04:21 03 02:0086, расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, деревня Старое Уткино по цене 371 127,00 рублей.

Общая стоимость объектов по договору составила 10 000 000 рублей. Срок оплаты 29.12.2019.

В соответствии с пунктом 2.2.1 Договора, покупатель обязан уплатить сумму договора в порядке и на условиях, предусмотренных п. 3.1-3.4 настоящего договора.

Согласно пункту 3.3 Договора, оплата объектов недвижимости, указанных в п. 1.1 настоящего Договора, производится покупателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет продавца ежемесячными платежами. Сумма ежемесячного платежа составляет не менее 1 111 111 руб. 11 коп.

Вся сумма, указанная в п. 3.1, должна быть выплачена не позднее 29.12.2019 (пункт 3.4 Договора).

Также условиями Договора предусмотрено, что с момента передачи покупателю объектов недвижимости, указанных в п.1.1 Договора и до момента полной оплаты покупателем общей продажной стоимости, определенной сторонами в п. 3.1 настоящего договора, объекты недвижимости находятся в залоге у продавца.

Ссылаясь на то, что обязательства по оплате объектов недвижимости не исполнены покупателем в полном объеме, Розинов А.А. просит включить в реестр требований кредиторов требование в размере 10 000 000 руб., как обеспеченное залогом этого имущества

Возражений против заявленного требования в суд не поступило.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

В силу положений пункта 1 статьи 551 Гражданского кодекса РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 556 Гражданского кодекса РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Из представленного в материалы дела акта приема-передачи от 29.04.2019 следует, что в указанную дату продавец передал, а покупатель Сидоренков П.С.

принял все объекты недвижимости в соответствии с п.1.1 договора купли-продажи объектов недвижимости № 2/19-Н от 29 апреля 2019 года (л.д.77 т.1).

Переход права собственности к должнику на все 23 объекта недвижимости, являющиеся предметом договора купли-продажи № 2/19-Н от 29 апреля 2019 года зарегистрированы в установленном порядке 25.05.2019, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости.

Из материалов дела следует, что в отношении двух объектов недвижимости, являющихся предметом договора купли-продажи от 29 апреля 2019 года, были присвоены новые кадастровые номера:

- нежилое здание общей площадью 650,5 кв.м., условный номер объекта: 40:04:00 01 65:0035:1/1739/А, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, ул.Пушкина, д.65 на настоящее время имеет кадастровый номер – 40:04:010402:1765;

- жилой дом общей площадью 336,2 кв.м., условный номер объекта: 40-40-04/012/2008-040, расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, деревня Старое Уткино, дом 70 имеет кадастровый номер – 40:04:210301:169.

Никем не оспаривается, что спорные объекты недвижимости на настоящее время находятся в пользовании должника.

При этом в материалы дела не представлены доказательства исполнения обязательств по уплате полученного должником имущества.

Напротив из заявления должника о собственном банкротстве от 29.08.2023 следует, что приобретенное им у кредитора Розинова А.А. по договору купли-продажи от 29.04.2019 недвижимое имущество не оплачено.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, принимая во внимание, что к должнику перешло право собственности на все 23 объекта недвижимости, являющиеся предметом договора купли-продажи № 2/19-Н от 29 апреля 2019 года, и в материалы дела не представлены доказательства необоснованности указанной в договоре стоимости отчужденного имущества, суд приходит к выводу о том, что требования о включении в реестр задолженности являются обоснованными.

При определении размера требования подлежащего включению в реестр суд учитывает, что должник и финансовый управляющий заявленную ко взысканию сумму не оспорили.

Возражений от иных участников дела о банкротстве на дату рассмотрения требования не поступило. При этом суд учитывает, что заявившие требования кредиторы были персонально уведомлены судом о рассмотрении настоящего требования, им было предложено представить свою позицию по обособленному спору.

Согласно пункту 3 статьи 213.27 Закона о банкротстве требования кредиторов удовлетворяются в следующей очередности:

в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми гражданин несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, а также требования о взыскании алиментов;

во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору;

в третью очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

Указанная очередность удовлетворения требований кредиторов соответственно определяет и очередность формирования реестра требований кредиторов.

При таких обстоятельствах требование кредитора Розинова А.А. подлежит включению в третью очередь реестра требований кредиторов в размере суммы основного долга равной 10 000 000 руб.

При разрешении заявления кредитора о включении требования в реестр, как обеспеченного залогом имущества, суд исходит из следующего.

Кредитор ссылается, что поскольку должник оплату имущества в полном объеме не произвел, у Розинова А.А., как продавца, возникло право залога в силу закона на основании пункта 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.

В пункте 1 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 при рассмотрении вопроса об установлении и включении в реестр требований конкурсных кредиторов, обеспеченных залогом имущества должника, судам необходимо учитывать, что если судом не рассматривалось ранее требование залогодержателя об обращении взыскания на заложенное имущество, то суд при установлении требований кредитора проверяет, возникло ли право залогодержателя в установленном порядке (имеется ли надлежащий договор о залоге, наступили ли обстоятельства, влекущие возникновение залога в силу закона), не прекратилось ли оно по основаниям, предусмотренным законодательством, имеется ли у должника заложенное имущество в натуре (сохраняется ли возможность обращения взыскания на него).

Согласно пункту 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца, то есть возникает залог в силу закона.

В рассматриваемом случае товаром и соответственно предметом залога в силу закона являются 23 объекта недвижимого имущества (жилое помещение, здания, строения, земельные участки).

Залог недвижимого имущества помимо норм Гражданского кодекса РФ регулируется Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке).

Согласно статье 334.1 Гражданского кодекса РФ залог между залогодателем и залогодержателем возникает на основании договора. В случаях, установленных законом, залог возникает при наступлении указанных в законе обстоятельств (залог на основании закона).

Правила настоящего Кодекса о залоге на основании договора соответственно применяются к залогу, возникшему на основании закона, если законом не установлено иное.

В соответствии со статьей 339.1 Гражданского кодекса РФ залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной регистрации (статья 8.1).

Залогодержатель в отношениях с третьими лицами вправе ссылаться на принадлежащее ему право залога только с момента совершения записи об учете залога, за исключением случаев, если третье лицо знало или должно было знать о

существовании залога ранее этого. Отсутствие записи об учете не затрагивает отношения залогодателя с залогодержателем (пункт 4).

В силу пункта 1 статьи 19 Закона об ипотеке (в редакции, действовавшей на момент заключения договора) ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Как установлено пунктом 1 статьи 11 Закона об ипотеке, государственная регистрация договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о возникновении ипотеки в силу закона.

При ипотеке в силу закона ипотека как обременение имущества возникает с момента государственной регистрации права собственности на это имущество, если иное не определено договором (пункт 2 статьи 11 Закона об ипотеке).

Предусмотренные Законом об ипотеке и договором об ипотеке права залогодержателя (право залога) на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если иное не установлено законом. Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, права залогодержателя возникают с момента возникновения этого обязательства (пункт 3 статьи 11 Закона об ипотеке).

Пунктом 2 статьи 20 Закона об ипотеке предусмотрено, что ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной.

При государственной регистрации ипотеки в силу закона внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о залогодержателе осуществляется на основании договора, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство.

Пунктом 1 ст. 8.1 и ст. 131 ГК РФ предусмотрено, что права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации.

В силу п. 2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В соответствии с ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация права на недвижимое имущество в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Анализ изложенных норм права позволяет сделать вывод о том, что п. 5 ст. 488 ГК РФ действительно может являться основанием для возникновения залога независимо от заключения отдельного договора залога. При этом любой залог недвижимого имущества независимо от основания его возникновения, подлежит

государственной регистрации, так как государственная регистрация является единственным доказательствам существования зарегистрированного права.

В материалы дела представлены доказательства, что в отношении всех 23 объектов недвижимости, являющихся предметом договора купли-продажи от 29.04.2019 за № 2/19-Н, произведена государственная регистрация ипотеки в силу закона в пользу продавца Розинова А.А.

Указанное подтверждается представленными Управлением Росреестра по Калужской области по запросу суда выписками из ЕГРН.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что у Розинова А.А. возникли в отношении указанного недвижимого имущества права залогодержателя в силу закона и на основании этого его требование подлежит включению в реестр требований кредиторов должника как обеспеченное залогом.

Закон о банкротстве устанавливает различный правовой режим удовлетворения требований кредиторов к должнику, находящемуся в процедуре банкротства, в зависимости от времени возникновения денежного обязательства и обязательства по уплате обязательных платежей.

В соответствии с пунктом 2 статьи 5 Закона о банкротстве текущие платежи не подлежат включению в реестр требований кредиторов.

Согласно пункту 1 статьи 5 Закона о банкротстве под текущими платежами понимаются денежные обязательства и обязательные платежи, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом.

Заявление о признании должника несостоятельным (банкротом) принято к производству определением Арбитражного суда Калужской области от 31.08.2022.

Судом установлено, что обязательство должника возникло ранее даты принятия заявления о признании должника несостоятельным (банкротом).

Таким образом, требования кредитора не являются текущими.

Так как требование не является текущим, кредитор предъявил заявление о включении в реестр требований кредиторов должника до закрытия реестра, то оно подлежит включению в третью очередь реестра требований кредиторов должника, как обеспеченное залогом имущества, принадлежащего должнику.

Руководствуясь статьями 32, 100, 213.27 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-186, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление Розинова Андрея Андреевича удовлетворить.

Включить требование Розинова Андрея Андреевича (ИНН 771376291638, адрес: 127411, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 151, корп. 3, кв. 29) **в третью очередь реестра требований кредиторов должника Сидоренкова Павла Сергеевича** (12.11.1982 года рождения, место рождения – г.Москва, адрес: 249842, Калужская обл., Дзержинский р-н, д. Каравай, ул. Центральная, д. 39, СНИЛС 067-208-811 67, ИНН 590770924115) **в размере суммы основного долга – 10 000 000 руб., как обеспеченное залогом имущества должника в виде**:

- нежилое строение (гараж) общей площадью 358,4 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:412, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д. Старки;

- нежилое строение (гараж) общей площадью 394,9 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:441, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д. Старки;

- нежилое строение (мастерская) общей площадью 1 143,8 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:410, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д. Старки;

- нежилое строение (стоянка) общей площадью 1 306,8 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:414, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д. Старки;

- нежилое строение (административное здание) общей площадью 130,1 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:413, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д. Старки;

- сооружение (ограждение), 542 кв.м., номер объекта: кадастровый 40:04:210101:416, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки;

- нежилое строение (склад материальный) общей площадью 264,7 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:439, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район. д.Старки;

- нежилое строение (навес) общей площадью 72 кв.м., кадастровый номер объекта 40:04:210101:411, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки;

- нежилое строение (зерносушилка) общей площадью 99,5 кв.м., кадастровый номер объекта 40:04:210101:415, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки;

- нежилое строение (зерносушилка) общей площадью 10,5 кв.м., кадастровый номер объекта 40:04:210101:440, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки;

- нежилое строение (телятник) общей площадью 392,4 кв.м., кадастровый номер объект 40:04:210101:371, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки;

- нежилое строение (ветпункт) общей площадью 213,8 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:370, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки;

- нежилое строение (кормоцех) общей площадью 323,9 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:373, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки;

- нежилое строение (котельная) общей площадью 194,6 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:374, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки;

- нежилое строение (молочный комплекс) общей площадью 8 407 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:403, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки по цене 2 196 829,00 рублей;

- нежилое строение (весовая) общей площадью 35,5 кв.м., кадастровый номер объекта: 40:04:210101:372, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, д.Старки;

- нежилое здание общей площадью 650,5 кв.м., кадастровый номер 40:04:010402:1765, расположенное по адресу: Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, ул.Пушкина, д.65;

- земельный участок, общей площадью 2 390 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для обслуживания гостинично-ресторанного комплекса и прилегающей территории, кадастровый номер объекта: 40:04:01 04 02:0068 расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, город Кондрово, ул.Пушкина, д.65;

- жилой дом общей площадью 336,2 кв.м., кадастровый номер 40:04:210301:169, расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, деревня Старое Уткино, дом 70;

- земельный участок общей площадью 2 500 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер объекта: 40:04:21 03 02:0082 расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, деревня Старое Уткино;

- земельный участок общей площадью 3 778 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер объекта: 40:04:21 03 02:0084, расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, деревня Старое Уткино;

- земельный участок общей площадью 2 500 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер объекта: 40:04:21 03 02:0085, расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, деревня Старое Уткино;

- земельный участок общей площадью 2 000 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер объекта: 40:04:21 03 02:0086, расположенный по адресу: Калужская область, Дзержинский район, деревня Старое Уткино.

Настоящее определение вступает в силу немедленно и может быть обжаловано в Двадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня вынесения определения через Арбитражный суд Калужской области.

Судья **Сидорова О.А.**