



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

<http://www.tatarstan.arbitr.ru>

тел. (843) 533-50-00

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г.Казань

Дело №А65-26303/2015

Дата изготовления определения в полном объеме 30 мая 2017 года

Дата объявления резолютивной части определения 23 мая 2017 года

Арбитражный суд Республики Татарстан

в составе:

председательствующий – судья Боровков М.С.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Салманиным А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании требование (вх.16969) Келехсаевой Екатерины Валерьевны о включении в реестр требований о передачи жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Фон-Ривьера», г. Казань (ИНН 1616013827 ОГРН 1051645003475),

с участием:

кредитора – не явился, извещен,

внешний управляющий – не явился, извещен,

должник – не явился, извещен,

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.03.2017 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Фон-Ривьера», г. Казань (ИНН 1616013827 ОГРН 1051645003475) введена процедура банкротства – внешнее управление. Внешним управляющим утвержден Сабиров И.К.

В Арбитражный суд Республики Татарстан 13.04.2017 поступило требование Келехсаевой Екатерины Валерьевны о включении в реестр требований о передачи жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Фон-Ривьера», г. Казань (ИНН 1616013827 ОГРН 1051645003475).

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Республики Татарстан в сети Интернет по адресу: www.tatarstan.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В силу части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, после получения определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, а лица, вступившие в дело или привлеченные к участию в деле позднее, и иные участники арбитражного процесса после получения первого судебного акта по рассматриваемому делу самостоятельно предпринимают меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи.

В порядке ч.3 ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц.

Исследовав письменные доказательства, суд установил следующее.

Между ООО «ФОН-Ривьера» (Далее-Должник) и ООО«Амина» (правопреемник ООО «Ясмин», Далее- Третье лицо) был заключен Предварительный договор купли-продажи жилого помещения № И1-13 от 16 мая 2013 г. (Далее-Предварительный договор). В настоящее время ООО «Амина» прекратило деятельность путем реорганизации в ООО «Ясмин», что подтверждается сведениями из ЕГРЮЛ.

Согласно условиям Предварительного договора, Должник принял на себя обязанность по передаче Третьему лицу жилого помещения- однокомнатной квартиры в 7-19-этажном кирпично-монолитном жилом доме по ул. Павлюхина Приволжского района г. Казани, строительный номер 1 (строительный блок многоквартирного дома), количество этажей в секции 19, этаж квартиры 2, строительный номер объекта долевого строительства 4, количество комнат 1, общая проектная площадь 39,49 кв.м., проектная жилая площадь 17,29 кв.м. (в соответствии с разделом 2.1.1.Предварительного договора).

Цена объекта долевого строительства (цена договора) определена в п. 2.2.1 и составляла на момент заключения 2 171 950 (два миллиона сто семьдесят одна тысяча девятьсот пятьдесят) рублей 00 коп. Оплата по договору произведена в полном объеме путем зачета взаимной задолженности. Так, согласно Протоколу-соглашению о зачете взаимной задолженности Должник и Третье лицо оформили взаимозачет встречных обязательств.

В соответствии со статьей 410 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования. Для зачета достаточно заявления одной стороны.

В силу статьи 410 Гражданского кодекса Российской Федерации для осуществления зачета необходимо, чтобы кредитор по одному обязательству являлся должником по другому, а должник по первому выступал кредитором по второму обязательству.

В материалах дела отсутствуют доказательства того, что соглашение о зачете взаимных требований оспорено либо признано недействительным.

Договором определен срок сдачи объекта долевого строительства – по 01 июля 2015 г. При этом в настоящее время строительство объекта не завершено, квартира по акту Заявителю не передана.

В дальнейшем между Заявителем Келехсавой Екатериной Валерьевной и Третьим лицом при согласии должника был заключен договор уступки права требования № У-4995 от 17 июня 2013 г. (Далее-Договор уступки).

Согласно условиям данного договора и согласованной воли сторон к Заявителю Келехсаевой Е.В. перешло право требования в рамках предварительного договора купли-продажи жилого помещения в жилом доме по ул. Павлухина Приволжского района г. Казани (1 дом) № И1-13 от 16 мая 2013 г. Согласно статье 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Поскольку ООО «ФОН - Ривьера» является застройщиком, при банкротстве должника подлежат применению правила параграфа 7 Закона о банкротстве

В обосновании требования заявитель указывает на то, что между Должником и Келехсаевой Е.В. был заключен вышеуказанный предварительный договор участия в долевом строительстве, путем заключения договора уступки праве требования.

В указанный срок Основной договор между сторонами не подписан, жилое помещение Заявителю не передано.

Из анализа положений пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве следует, что для признания за должником соответствующего статуса, помимо наличия общих признаков банкротства, необходимо соблюдение специальных условий, а именно: - привлечение им денежных средств и (или) имущества участника строительства; - наличие к нему денежных требований или требований о передаче жилых помещений; - объектом строительства выступает многоквартирный дом, который на момент привлечения денежных средства и (или) имущества участника строительства не введен в эксплуатацию (определение Верховного Суда Российской Федерации от 31.07.2015 № 305-ЭС15-3229).

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве под требованием о передаче жилого помещения понимают 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 (далее - договор, предусматривающий передачу жилого помещения).

Согласно подпункту 3 пункта 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования в том числе в случае заключения предварительного

договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства.

В соответствии с позицией, изложенной Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлениях от 12.03.2013 N 15510/12 и от 23.04.2013 N 13239/12, процедура банкротства застройщика в соответствии с нормами параграфа 7 главы 1X Закона о банкротстве призвана обеспечить соразмерное пропорциональное удовлетворение требований всех участников строительства (подп. 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве), имеющих к должнику (застройщику) как требования о передаче жилого помещения, так и денежные требования, квалифицируемые в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве.

Включение требований участников строительства в реестр требований кредиторов по денежным обязательствам, так же как и в реестр требований о передаче жилых помещений по смыслу параграфа 7 Закона о банкротстве, преследует один и тот же материально-правовой интерес участника - получение соразмерного и пропорционального удовлетворения своих требований путем участия в деле о банкротстве застройщика. При этом правовое положение участников строительства при реализации указанных способов погашения их требований является равным независимо от того, в какой из двух указанных реестров данные требования включены.

По смыслу параграфа 7 Закона о банкротстве включение требований кредиторов в реестр требований о передаче жилых помещений не является иным способом защиты прав таких кредиторов, отличным от включения в денежный реестр требований кредиторов. Напротив, по существу реестр требований о передаче жилых помещений является частью реестра требований кредиторов. Об этом, в частности, свидетельствуют как необходимость учета данных и других неденежных требований в деле о банкротстве в денежном выражении, так и порядок такого учета (подпункты 1 и 2 статьи 201.7, пункт 3 статьи 201.12 Закона о банкротстве, пункт 34 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве").

В связи с этим право выбора формы учета требования кредитора в деле о банкротстве застройщика принадлежит участнику строительства.

Из заявления кредитора следует, что его воля направлена на включение требования в реестр требований кредиторов должника о передаче жилых помещений.

Кроме того, на момент рассмотрения судом заявленного требования жилой дом, 7-19 этажный, дом №4 расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул. Павлюхина, в эксплуатацию не сдан, соответственно, спорные жилые площади находятся в ведении застройщика и не могли быть переданы до окончания строительства.

В соответствии с подпунктами 2,3 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, участник строительства - физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование. Требование о передаче жилого помещения - 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 (далее - договор, предусматривающий передачу жилого помещения).

Заявителя следует считать участником строительства, который имеет к должнику требования о передаче жилого помещения.

В соответствии с п. 1 ст. 201.7 Закона о банкротстве, в реестр требований о передаче жилых помещений включаются следующие сведения:

1) сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях;

2) размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в рублях (в том числе стоимость переданного имущества, указанная в таком договоре);

3) сведения о жилом помещении (в том числе о его площади), являющемся предметом договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором.

Таким образом, в реестр следует включить сумму, уплаченную должнику при заключении договора участия в долевом строительстве.

На основании вышеизложенного, суд приходит к выводу, что требования кредитора являются обоснованными и в соответствии со ст.201.6 Закона о банкротстве подлежат включению в реестр требований о передаче жилых помещений, в сумме, уплаченной участником строительства, в размере 2.171.950 руб., поскольку именно эта сумма (из расчета стоимости квадратного метра) была уплачена первоначальным участником долевого строительства.

В соответствии с п. 3 ст. 100 Закона о банкротстве возражения относительно требований кредиторов могут быть предъявлены в арбитражный суд внешним управляющим, представителем учредителей (участников) должника или представителем собственника имущества должника - унитарного предприятия, а также кредиторами, требования которых включены в реестр требований кредиторов. Такие возражения

предъявляются в течение тридцати дней с даты направления внешним управляющим кредиторам уведомлений о получении требований кредитора.

В соответствии с п. 4 ст. 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 соответствии с ч. 1 ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным названным кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

При изложенных обстоятельствах, исходя из принципов состязательности арбитражного процесса и равенства его сторон, арбитражный суд считает требование кредитора подлежащим удовлетворению.

Руководствуясь ч.ч.1,2,3 ст.184, ч.1 ст.185, ст.187, ч.1,ч.3 ст.223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст.100, ст.201.6 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

требование удовлетворить.

Признать требование обоснованным и включить в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Фон-Ривьера», г. Казань (ИНН 1616013827 ОГРН 1051645003475) требование Келехсаевой Екатерины Валерьевны о передаче квартиры однокомнатной №4 общей площадью 39,49 кв.м., расположенной на 2 этаже 1 секции 7-19- этажного жилого дома по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Павлюхина, 1 дом, оплаченной в размере 2.171.950 рублей.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Республики Татарстан.

Судья

М.С. Боровков