



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-245757/15-103-441 «Б»

Резолютивная часть определения объявлена 28 ноября 2019 года
 Определение в полном объеме изготовлено 09 января 2020 года
 Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи [REDACTED] единолично,
 при ведении протокола секретарем судебного заседания [REDACTED]
 рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о банкротстве АО
 «Объединенная Строительная Компания» возражения [REDACTED]
 (далее – [REDACTED]) по результатам рассмотрения конкурсным управляющим
 требования участника строительства,
 при участии: согласно протоколу судебного заседания

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 26.11.2018 г. по настоящему делу АО «Объединенная Строительная Компания» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура конкурсного производства, применены положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; определением суда от 19.04.2019 г. конкурсным управляющим АО «Объединенная Строительная Компания» утверждена [REDACTED]

В Арбитражный суд города Москвы 22.08.2019 г., согласно штампу канцелярии суда, поступили возражения [REDACTED], в которых она просит признать обоснованными и включить в реестр требований о передаче жилых помещений [REDACTED] «Объединенная Строительная Компания» требование о передаче жилого помещения – двухкомнатной квартиры, в корпусе Б, ориентировочной площадью 87,2 кв. м., на 24 этаже, № 6 на площадке, расположенной в многоквартирном доме, строительство которого не завершено, по строительному адресу: г. Москва, [REDACTED] [REDACTED] II очередь застройки).

Заявитель ходатайствовал о восстановлении срока на подачу возражений по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования участника строительства.

Оценив доводы заявленного ходатайства, суд посчитал их обоснованными.

Представитель заявителя в судебном заседании поддержал требования в полном объеме по доводам, изложенным в возражениях.

Конкурсный управляющий оставил заявленные требования на усмотрение суда.

Исследовав материалы дела, заслушав лиц, участвующих в обособленном споре, оценив представленные доказательства в их совокупности по правилам ст. 71 АПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, 20.12.2010 г. ООО «СитиСтрой» и [REDACTED] [REDACTED] заключили предварительный договор купли-продажи № 74-12/2010 в отношении жилого помещения - двухкомнатной квартиры, в корпусе Б, ориентировочной площадью 92,96 кв. м., на 24 этаже, № 6 на площадке, расположенной в многоквартирном доме, строительство которого не завершено, по строительному адресу: г. Москва, [REDACTED] (II очередь застройки).

Согласно акту от 20.12.2010 г. сверки взаимных расчетов по предварительному договору купли-продажи № 74-12/2010 от 20.12.2010 г. покупатель перечислил, а продавец принял на расчетный счет гарантийный взнос в размере 7 486 800 руб.

03.07.2012 г. [REDACTED] и [REDACTED] заключили договор об уступке прав требования (цессии) по предварительному договору купли-продажи № 74-12-2010 от 20.12.2010 г.

03.07.2012 г. [REDACTED] и [REDACTED] подписали акт об исполнении обязательства по договору уступки прав требования.

05.12.2014 г. ООО «СитиСтрой» и [REDACTED] заключили договор № Б-24-6 уступки прав требования по договору № АП-14/АБВ долевого участия в строительстве жилого дома от 16.12.2013 г.

31.12.2014 г. ООО «СитиСтрой» и [REDACTED] подписан акт об исполнении обязательства по договору уступки прав требования № Б-24-6.

29.12.2014 г. ООО «СитиСтрой» и [REDACTED] подписали соглашение о расторжении предварительного договора купли-продажи № 74-12/2010 от 20.12.2010 г.

В силу п. 1 ст. 201.4 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе внешнего управления в деле о банкротстве застройщика требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, в том числе возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, и (или) денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику.

Процедура банкротства застройщика в соответствии с нормами параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве призвана обеспечить соразмерное пропорциональное удовлетворение требований всех участников строительства (пп.2 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве), имеющих к должнику (застройщику) как требования о передаче жилого помещения, так и денежные требования, квалифицируемые в соответствии с пп.4 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве.

В соответствии с п. 7 ст. 201.4. Закона о банкротстве конкурсный управляющий рассматривает предъявленное в ходе дела о банкротстве требование участника строительства и по результатам его рассмотрения не позднее чем в течение тридцати рабочих дней со дня получения такого требования вносит его в реестр требований участников строительства, который является частью реестра требований кредиторов, в случае обоснованности предъявленного требования. В тот же срок конкурсный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований участников строительства, или об отказе во включении упомянутого требования.

Согласно п. 8 ст. 201.4 Закона о банкротстве возражения по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования участника строительства могут быть заявлены в арбитражный суд участником строительства не позднее чем в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения участником строительства уведомления конкурсного управляющего о результатах рассмотрения этого требования.

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 стро[REDACTED] предварительного [REDACTED] купли-продажи жилого помещения в объекте строительства.

В силу положений статьи 100 Закона о банкротстве требование кредитора подлежит включению в реестр требований кредиторов должника на основании определения арбитражного суда. Рассматривая заявление кредитора, суд проверяет как обоснованность предъявленных им требований, так и наличие [REDACTED] включения их в реестр требований кредиторов должника.

В подтверждение факта приобретения спорной квартиры в материалы дела представлен зарегистрированный в установленном порядке договор участия в долевом строительстве.

Оплата по указанному договору осуществлена заявителем полностью.

Согласно п. 1 ст. 201.7 ФЗ «О несостоятельности (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.

В силу положений статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона и иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта, или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В нарушение условий договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и положений ст.ст. 309, 310 ГК РФ должник до настоящего времени объект долевого строительства не передал кредитору.

Таким образом, поскольку материалами обособленного спора подтверждается факт добросовестного исполнения кредитором принятых на себя договорных обязательств, конкурсным управляющим доказательств, опровергающих доводы заявителя, не представлено, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

Заявление кредитора в части признания действий арбитражного управляющего [REDACTED] незаконными отклоняется судом, как недоказанное.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст.ст. 4, 5, 16, 32, 100, 134 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 64, 65, 67-71, 75, 123, 156, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

включить в реестр требований о передаче жилых помещений АО «Объединенная Строительная Компания» требование [REDACTED] о передаче жилого помещения – двухкомнатной квартиры, в корпусе Б, ориентировочной площадью 87,2 кв. м., на 24 этаже, № 6 на площадке, расположенной в многоквартирном доме, строительство

Прошито, пронумеровано
скреплено печатью на «2»
листах

«3» 02 2019г.

которого не завершено, по строительному адресу: г. Москва, [REDACTED]
[REDACTED] (II очередь застройки), в сумме 4 682 465 руб. 60 коп.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Судья

Арбитражный суд г. Москвы
КОПИЯ ВЕРНА
Судья Величко А.С.
Подпись _____
"13" _____ 2019 г.

[REDACTED]

Арбитражный суд г. Москвы
КОПИЯ ВЕРНА
Судья Величко А.С.
Подпись _____
"13" _____ 2019 г.