



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Челябинск

31 августа 2020 года

Дело № А76-41564/2019

Резолютивная часть определения объявлена 27 июля 2020 года.
Определение в полном объеме изготовлено 31 августа 2020 года.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Ваганова В.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Есмолдиной С.С., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление кредитора Люкшова Руслана Родионовича о разрешении разногласий с конкурсным управляющим и включении требования в реестр требований о передаче жилых помещений, предъявленное в деле о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Сервис Проект» (ИНН 7453277902, ОГРН 1157453000264), с участием третьего лица - общества с ограниченной ответственностью «СтройМигСити» (ОГРН 1137449000028, ИНН 7449111580).

при участии в судебном заседании:

представителя кредитора – Коваленко А.В., паспорт, доверенность от 27.04.2020,

представителя третьего лица - Коваленко А.В., паспорт, доверенность от 08.05.2020,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 09.10.2019 возбуждено производство по делу о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Сервис Проект».

Решением суда от 25.12.2019 (резолютивная часть от 20.12.2019) ООО «Сервис Проект» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство, при банкротстве должника – застройщика применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», конкурсным управляющим утвержден Никонов Илья Витальевич, член Союза арбитражных управляющих «Авнгарт» (адрес управляющего для направления корреспонденции: 620000, г. Екатеринбург, а/я 608).

Информационное сообщение об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в официальном издании – газете «Коммерсантъ» №241 от 28.12.2019.

Определением председателя девятого судебного состава Арбитражного суда Челябинской области от 23.03.2020 произведена замена судьи

Когденко Н.Ю. судьей Вагановой В.В., дело №А76-41564/2019 передано на рассмотрение судье Вагановой В.В.

Кредитор Люкшов Руслан Родионович 27.04.2020 обратился в арбитражный суд с заявлением, в котором просит включить в реестр требований о передаче жилых помещений должника требование о передаче жилого помещения – трехкомнатной квартиры № 63 (стр), общей площадью с учетом площади лоджии 67,43 кв.м., расположенной в доме № 7 (стр) по адресу: Челябинская область, г. Челябинск. Курчатовский район, район 11, Краснопольская площадка 1 (адрес строительный), на земельном участке с кадастровым номером 74:19:0901002:2046, в соответствии с договором участия в долевом строительстве жилого дома № 001/007-063 от 13.05.2016, оплаченной на сумму 2 670 000 руб.

Определением арбитражного суда от 19.05.2020 требование кредитора принято к производству суда, к участию в рассмотрении заявления в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «СтройМигСити» (ОГРН 1137449000028, ИНН 7449111580).

Третье лицо ООО «СтройМигСити» направило отзыв (вх. № 52473 от 23.07.2020), просит удовлетворить заявленные требования.

Конкурсный управляющий представил отзыв (вх. № 53269 от 27.07.2020), пояснил, что на момент рассмотрения требования у него отсутствовали документы, свидетельствующие об оплате первоначальным кредитором стоимости квартиры.

В судебном заседании представитель кредитора и третьего лица просил удовлетворить заявленные требования в полном объеме.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом в порядке ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), в т.ч. публично путем размещения судебного акта на официальном сайте Арбитражного суда Челябинской области в сети Интернет.

Арбитражный суд, изучив заявление участника строительства, исследовав и оценив в соответствии со ст. 71 АПК РФ представленные по делу доказательства приходит к выводу об обоснованности заявленного требования.

В силу п. 1 ст. 4 Закона о банкротстве, состав и размер денежных обязательств и обязательных платежей, возникших до принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом и заявленных после принятия арбитражным судом такого заявления и до принятия решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, определяются на дату введения каждой процедуры, применяемой в деле о банкротстве и следующей после наступления срока исполнения соответствующего обязательства.

Пунктом 6 ст. 16 Закона о банкротстве установлено, что требования кредиторов включаются в реестр требований кредиторов и исключаются из

него арбитражным управляющим или реестродержателем исключительно на основании вступивших в силу судебных актов, устанавливающих их состав и размер, если иное не определено указанным пунктом.

Как следует из материалов требования, между ООО «Сервис Проект» (застройщиком) и ООО «СтройМигСити» (участником) был заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома № 001/001-063 от 13.05.2016.

В соответствии с условиями указанного договора, застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом № 7 (стр) по адресу: Челябинская область, г. Челябинск. Курчатовский район, район 11, Краснопольская площадка 1 (адрес строительный), на земельном участке с кадастровым номером 74:19:0901002:2046, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать участнику строительства объект долевого строительства – трехкомнатную квартиру № 63 (стр), общей площадью без учета площади лоджии 65.07 кв.м., находящуюся на 7 этаже.

Договор участия в долевом строительстве зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 23.05.2016 за № 74-74/036-74/001/205/2016-6130/1.

Цена по договору была определена в сумме 2 670 000 руб.

Срок передачи объекта долевого строительства сторонами согласован не позднее 31.12.2016.

Обязательство ООО «СтройМигСити» по оплате договора участия в долевом строительстве погашено путем проведения трехстороннего зачета встречных требований (Соглашение о проведении взаимозачетов между ООО «СервисПроект», ООО «СтройМигСити» и ООО «Мост Билдинг» от 30.06.2016).

14.12.2016 между ООО «СтройМигСити» (цедент) и Люкшовым Р.Р. (цессионарий) заключен договор уступки права требования указанной квартиры. Стоимость уступаемого права определена сторонами в размере 5 670 000 руб.

Согласно п. 2.2 договора оплата за уступаемое право требования произведена до подписания настоящего договора. Факт оплаты подтверждается также квитанцией к приходному кассовому № 3 от 14.12.2016 и справкой ООО «СтройМигСити» от 14.12.2016.

Договор уступки зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 16.12.2016 за № 74-74/036-74/001/227/2016-5835/1.

Введение в отношении застройщика процедуры конкурсного производства явилось основанием направления конкурсному управляющему соответствующего требования.

Получение кредитором Люкшовым Р.Р. решения об отказе во включении в реестр требований по передаче жилых помещений явилось основанием обращения в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением.

Согласно ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается.

Согласно 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.

Согласно п.п. 3, 3.1, 7 ст. 201.4 Закона о банкротстве денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений (далее - требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему. Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований участников строительства, который является частью реестра требований кредиторов, в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

Требования участников строительства, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, включаются в реестр требований участников строительства конкурсным управляющим самостоятельно на основании информации, размещенной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в единой информационной системе жилищного строительства.

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 в случае обоснованности предъявленного требования.

В соответствии с 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. К указанным возражениям должны быть приложены документы, подтверждающие направление конкурсному управляющему копий возражений и приложенных к возражениям документов.

Представленными по делу доказательствами в достаточной степени подтвержден факт надлежащего исполнения участником строительства обязанности по оплате жилого помещения. Доказательства исполнения должником-застройщиком обязанности по строительству и передаче объекта долевого строительства суду не представлены.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 4, 16, 100, 201.4 Федерального закона от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление кредитора Люкшова Руслана Родионовича удовлетворить.

Признать требование Люкшова Руслана Родионовича о передаче жилого помещения - трехкомнатной квартиры № 63 (стр), общей площадью с учетом площади лоджии 67,43 кв.м., расположенной в доме № 7 (стр) по адресу: Челябинская область, г. Челябинск. Курчатовский район, район 11, Краснопольская площадка 1 (адрес строительный), на земельном участке с кадастровым номером 74:19:0901002:2046, в соответствии с договором участия в долевом строительстве жилого дома № 001/007-063 от 13.05.2016, оплаченной на сумму 2 670 000 руб., обоснованным и подлежащим включению в реестр требований о передаче жилых помещений должника - общества с ограниченной ответственностью «Сервис Проект».

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней с даты принятия (изготовления в полном объеме) в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Судья

В.В. Ваганова