



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 №А65-22387/2008

Дата изготовления определения в полном объеме 21 декабря 2016 года

Дата объявления резолютивной части определения 08 декабря 2016 года

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Гильфановой Р.Р., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ахатовой Г.Ф., рассмотрев в открытом судебном заседании требование Хусаинова Тимура Муллануровича, г. Казань, о включении в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей», Казань, о передаче однокомнатной квартиры №26, общей площадью 38,1 м² в жилом доме № (строительный) 4, блок 2, по ул. Четаева г.Казани, оплаченной в размере 1 493 520 руб., и о передаче однокомнатной квартиры №150, общей площадью 44,8 м² в жилом доме № (строительный) 6 по ул. Чистопольская г.Казани, оплаченной в размере 1 702 400 руб.,

с участием:

кредитора: представитель по доверенности от 27.10.2016г. Валиуллина М.В.;

конкурсного управляющего: не явился - извещен;

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29 июля 2011г. общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей», Казань, (ИНН 1654033479, ОГРН 10216028448794) (далее по тексту - должник) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Сообщение о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него процедуры конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» 06.08.2011г. за № 144.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 08.09.2011г. конкурсным управляющим должника утвержден Маврин Роман Викторович.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26.12.2011г. к делу о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей», Казань, (ИНН 1654033479, ОГРН 10216028448794) применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Сообщение о применении правил параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» опубликовано в газете «Коммерсантъ» 28.01.2012г. за № 15.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 31.07.2012г. Маврин Роман Викторович отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 03.09.2012г. конкурсным управляющим должника утвержден Лашкин Сергей Викторович.

В Арбитражный суд Республики Татарстан 01 ноября 2016 года поступило требование Хусаинова Тимура Муллануровича, г. Казань, о включении в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей», Казань, о передаче однокомнатной квартиры №26, общей площадью 38,1 м², в жилом доме № (строительный) 4, блок 2 по ул. Четаева г. Казани, оплаченной в размере 1 493 520 руб. 00 коп. и о передаче однокомнатной квартиры №150, общей площадью 44,8 м², в жилом доме № (строительный) 6, по ул. Чистопольского г. Казани, оплаченной в размере 1 702 400 руб.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 09 ноября 2016 года требование принято к производству и назначено судебное заседание.

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 судебном заседании представитель кредитора просила признать обоснованным и включить в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей», Казань, требование Хусаинова Тимура Муллануровича, г.Казань, о передаче однокомнатной квартиры №26, общей площадью 38,1м², в жилом доме № (строительный) 4, блок 2 по ул. Четаева г.Казани, оплаченной в размере 1 493 520 руб. и о

передаче однокомнатной квартиры №150, общей площадью 44,8 м², в жилом доме № (строительный) 6 по ул. Чистопольского г.Казани, оплаченной в размере 1 702 400 руб.

Заслушав представителя кредитора, исследовав письменные доказательства, суд установил следующее.

30 ноября 2012 года между обществом с ограниченной ответственностью «Маг-Строй» (далее – застройщик), действующего от имени общества с ограниченной ответственностью фирма «Свей» на основании агентского договора № 4/12 от 12 апреля 2012 года о передаче права застройщика, и Хусаиновым Тимуром Муллануровичем (далее - участник долевого строительства) заключен договор № 26/№4/Б2/71А долевого участия в строительстве. По договору застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 17-этажный односекционный жилой дом расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Ново-Савиновский район, квартал 71А, ул. Четаева, № (строительный) 4, блок 2 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать квартиру №26, на 4 этаже, количество комнат – 1, площадью 38,1 м². участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Цена договора, установленная соглашением сторон составляет 1 493 520 руб., исходя из цены 1 квадратного метра объекта долевого строительства в размере 39200,00 руб. Оплата производится в день подписания договора (п.3.1).

Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.

По квитанции к приходно-кассовому ордеру от 21.08.2012г. Хусаинов Т.М. исполнил свои обязательства по договору участия в долевом строительстве жилья от 30.11.2012г. в полном объеме.

21 июня 2013 года между обществом с ограниченной ответственностью «Маг-Строй» (далее – застройщик), действующего от имени общества с ограниченной ответственностью фирма «Свей» на основании агентского договора № 09 от 31 марта 2012 года о передаче права застройщика, и Хусаиновым Тимуром Муллануровичем (далее - участник долевого строительства) заключен договор № 150/Ч6 долевого участия в строительстве. По договору застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 9-этажный пятисекционный жилой дом расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Ново-Савиновский район, квартал 71А, ул. Чистопольская, № (строительный) 6 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать квартиру №150, на 7 этаже, количество комнат – 1, площадью 44,8 м². участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Цена договора, установленная соглашением сторон составляет 1 702 400 руб., исходя из цены 1 квадратного метра объекта

долевого строительства в размере 38000,00 руб. Оплата производится в день подписания договора (п.3.1).

Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.

По квитанции к приходно-кассовому ордеру № 170 от 21.06.2013г. Хусаинов Т.М. исполнил свои обязательства по договору участия в долевом строительстве жилья от 21.06.2013г. в полном объеме.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями) (далее по тексту – Закон о банкротстве) 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).

По смыслу норм параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве участником строительства может быть признано лицо, уплатившее застройщику либо лицу, действующему от имени застройщика, сумму по договору, предусматривающему передачу жилого помещения (ст.201.1). В отсутствие таких условий кредитор не может считаться участником строительства в деле о банкротстве застройщика.

На момент рассмотрения судом заявленного требования жилые дома, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, по ул. Четаева № (строительный) 4, блок 2 (объект застройки), и по ул. Чистопольская (строительный) 6 в эксплуатацию не сданы, соответственно, спорные жилые площади находятся в ведении застройщика – ООО «Фирма «Свей» и не могли быть переданы до окончания строительства.

Таким образом, целью составления реестра требований о передаче жилых помещений является выявление того, кому и какие жилые помещения обязан передать должник, для целей участия в деле о банкротстве застройщика тех участников строительства, которые не хотят расторгать заключенные ими договоры.

Согласно п.2,3 ст. 201.6 Закона о банкротстве арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения. Требование о передаче жилого помещения, признанное обоснованным арбитражным судом, подлежит включению арбитражным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений.

Факт исполнения кредитором своих обязательств перед застройщиком по договорам участия в долевом строительстве подтверждаются материалами дела.

В соответствии со ст.ст.309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу п.1 ст.201.6 Закона о банкротстве требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном статьями 71 и 100 настоящего Федерального закона.

На основании п.1 ст. 142, п.1,3 ст.100 Федерального закона №127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту - Закон о банкротстве), кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в любой момент в ходе конкурсного производства. Указанные требования направляются в арбитражный суд и конкурсному управляющему с приложением судебного акта или иных подтверждающих обоснованность этих требований документов. Возражения относительно требований кредиторов могут быть предъявлены в арбитражный суд конкурсным управляющим, представителем учредителей (участников) должника или представителем собственника имущества должника – унитарного предприятия, а также кредиторами, требования которых включены в реестр требований кредиторов.

На основании 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.

В силу подп.6 п.6 ст.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 договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

Согласно п.2,3 ст. 201.6 Закона о банкротстве арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения. Требование о передаче жилого помещения,

признанное обоснованным арбитражным судом, подлежит включению арбитражным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений.

Учитывая изложенное, суд пришел к выводу о наличии оснований для признания требования Хусаинова Тимура Муллануровича, обоснованным и подлежащим включению в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей», г. Казань, о передаче однокомнатной квартиры №26, общей площадью 38,1 м² в жилом доме № (строительный) 4, блок 2, по ул. Четаева г.Казани, оплаченной в размере 1 493 520 руб., и о передаче однокомнатной квартиры №150, общей площадью 44,8 м² в жилом доме № (строительный) 6 по ул. Чистопольская г.Казани, оплаченной в размере 1 702 400 руб.

Согласно ч.1 ст.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, регулируемыми вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации требования кредиторов, заявляемые в рамках дела о банкротстве, обложению государственной пошлиной не подлежат.

Руководствуясь ч.ч.1-4 ст.184, ч.1 ст.185, ст.187, ч.ч.1,3 ст.223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Признать обоснованным и включить в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей», Казань, требование Хусаинова Тимура Муллануровича, г. Казань, о передаче однокомнатной квартиры №26, общей площадью 38,1 м² в жилом доме № (строительный) 4, блок 2, по ул. Четаева г.Казани, оплаченной в размере 1 493 520 руб., и о передаче однокомнатной квартиры №150, общей площадью 44,8 м² в жилом доме № (строительный) 6 по ул. Чистопольская г.Казани, оплаченной в размере 1 702 400 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня вынесения настоящего определения.

Судья

Р.Р.Гильфанова