



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 №А65-13752/2016

Дата изготовления определения в полном объеме 25 октября 2016 года

Дата объявления резолютивной части определения 20 октября 2016 года

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе судьи Маннановой А.К., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Степановой А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании требование общества с ограниченной ответственностью «Арекс», (ИНН 1659025104, ОГРН 1021603473979), о включении в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Маг-Строй» (ИНН 1655061912 ОГРН 1031621003193) требования о передаче жилых помещений и включении в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «МАГ-СТРОЙ» (ОГРН 1031621003193 ИНН 1655061912) требования в размере 145 141,41 руб. задолженности, (вх. АС РТ №28002),

с участием:

от кредитора: Валиуллиной М.В. Гатина М.А. представителей по доверенности от 30.03.2016 (до и после перерыва);

от и.о. конкурсного управляющего: Калякиной К.А. представителя по доверенности от 22.09.2016 (до перерыва), Шарафутдиновой Б.А. представителя по доверенности от 18.10.2016;

от третьих лиц: не явились, извещены (до и после перерыва),

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 15.04.2015 принято к производству заявление ООО «МПК Альфа – Стройпроект» о признании несостоятельным

(банкротом) ООО «МАГ-СТРОЙ» (ОГРН 1031621003193 ИНН 1655061912), возбуждено производство по делу № А40-210855/14.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 27.05.2015 по делу № А40-210855/14 принято к производству заявление «Тимер Банк» (ПАО) о признании несостоятельным (банкротом) ООО «МАГ-СТРОЙ» (ОГРН 1031621003193 ИНН 1655061912), поступившее в Арбитражный суд города Москвы 28.04.2015г., в качестве заявления о вступлении в дело о банкротстве №А40- 210855/14 (24-319 Б).

Определением суда от 29.10.2015 произведено процессуальное правопреемство, ООО «МПК Альфа – Стройпроект» заменен на Рукавишникову Алексея Владимировича. В удовлетворении ходатайства «Тимер Банк» (ПАО) о прекращении производства по заявлению ООО «МПК Альфа – Стройпроект» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «МАГ-СТРОЙ» отказано. Прекращено производство по заявлению Рукавишникову Алексея Владимировича о признании несостоятельным (банкротом) ООО «МАГ-СТРОЙ».

Определением суда от 29.10.2015 назначено судебное заседание по проверке обоснованности заявления Тимер Банк» (ПАО) о признании несостоятельным (банкротом) ООО «МАГ-СТРОЙ» (ОГРН 1031621003193 ИНН 1655061912).

Девятым Арбитражным апелляционным судом от 29.12.2015 определение Арбитражного суда города Москвы от 29.10.2015г. по делу №А40-210855/14- 24-309Б отменено в части прекращения производства по заявлению Рукавишникову Алексея Владимировича о признании несостоятельным (банкротом) ООО «МАГ- СТРОЙ», вопрос передан на новое рассмотрение в первую инстанцию.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 02.03.2016 (дата объявления резолютивной части) заявление Рукавишникову Алексея Владимировича о признании несостоятельным (банкротом) ООО «МАГ-СТРОЙ» (ОГРН 1031621003193 ИНН 1655061912) оставлено без рассмотрения.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 04.03.2016 по делу № А40-210855/14-24-319 (резолютивная часть объявлена 02.03.2016) в отношении ООО «МАГ-СТРОЙ» (ОГРН 1031621003193 ИНН 1655061912) введена процедура наблюдения. Временным управляющим утвержден Сабитов А.Р. Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №46 от 19.03.2016.

Рассмотрение дела в отношении должника по существу назначено на 01.09.2016 г. в 13 час. 10 мин. в помещении суда по адресу: 115191, город Москва, ул. Большая Тульская, дом 17, зал 9014, этаж 9.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 20.04.2016 (резолютивная часть объявлена 19.04.2016) удовлетворено ходатайство временного управляющего Сабитова А.Р. Применены в деле о банкротстве ООО «МАГ-СТРОЙ» (ОГРН 1031621003193 ИНН

1655061912) правил параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Дело № А40-210855/14-24-319Б передано по подсудности на рассмотрение Арбитражного суда Республики Татарстан. Соответствующие сведения опубликованы в Едином федеральном реестр сведений о банкротстве от 27.04.2016.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 21.06.2016, дело А40-210855/14-24-319Б о признании должника ООО «МАГ-СТРОЙ» (ОГРН 1031621003193 ИНН 1655061912) несостоятельным (банкротом), переданное по подсудности определением Арбитражного суда города Москвы от 04.03.2016 принято к рассмотрению Арбитражного суда Республики Татарстан с присвоением ему номера дела А65-13752/2016.

Дата и место судебного заседания по рассмотрению дела о признании должника несостоятельным (банкротом), установленные определением Арбитражного суда города Москвы от 04.03.2016 по делу № А40-210855/14-24-319 изменены. Дело о признании должника ООО «МАГ-СТРОЙ» (ОГРН 1031621003193 ИНН 1655061912) несостоятельным (банкротом) назначено к рассмотрению на 09 час. 30 мин. 02.09.2016 г. в помещении Арбитражного суда Республики Татарстан по адресу: г. Казань, ул.Ново-Песочная, д.40, зал судебных заседаний 3.08. Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №137 от 30.07.2016 и в Едином федеральном реестр сведений о банкротстве от 14.07.2016.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 15.09.2016 (резюлютивная часть объявлена 08.09.2016), общество с ограниченной ответственностью «МАГ-СТРОЙ» (ОГРН 1031621003193 ИНН 1655061912), признано несостоятельны (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство сроком на пять месяцев.

Исполнение обязанностей конкурсного управляющего должником возложено на Сабитова Алмаза Рашитовича, являющегося членом Некоммерческого партнерства «Объединение арбитражных управляющих «Авангард»; соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №172 от 17.09.2016.

Судебное заседание по рассмотрению отчета о результатах проведения конкурсного производства или вопроса о продлении срока конкурсного производства назначено на 08 февраля 2017 года на 09.00 ч. в помещении Арбитражного суда Республики Татарстан по адресу: 420107, город Казань, ул.Ново-Песочная, д.40, зал №3.08 (3 этаж).

В Арбитражный суд Республики Татарстан 14 июня 2016 года (направлено в суд 25.05.2016) поступило общества с ограниченной ответственностью «Арекс», (ИНН 1659025104, ОГРН 1021603473979), о включении в реестр требований кредиторов ООО «МАГ-СТРОЙ» (ОГРН 1031621003193 ИНН 1655061912) с требованием в размере 145 141,41 руб. задолженности, с требованием о передаче права на трехкомнатную квартиру №127, находящуюся на 7 этаже, 4 подъезда, общей проектной площадью 83,6 (восемьдесят

три целых шесть десятых) квадратных метров, в 18-ти этажном 9-ти секционном жилом доме со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, расположенной по адресу: РТ, г.Казань, Ново-Савиновский район, ул.Четаева, квартал 71А, № (строительный) 3 (вх. АС РТ №28002).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22 июня 2016 года требование кредитора оставлено без движения до 18 июля 2016 года.

Заявителю предложено устранить обстоятельства, послужившие основанием для оставления требования без движения.

Обстоятельства, послужившие основанием оставления требования без движения, заявителем устранены в срок, установленный определением суда.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 20 июля 2016 года требование принято к производству; согласно ч. 1 ст. 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, относительно предмета спора привлечены – общество с ограниченной ответственностью фирма «Свей», общество с ограниченной ответственностью «Ростройинвест» (общество с ограниченной ответственностью «Вероника»).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 15 сентября 2016 года назначено судебное заседание по рассмотрению требования общества с ограниченной ответственностью «Арекс» на 15 час. 00 мин. 14.10.2016, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, относительно предмета спора привлечено - общество с ограниченной ответственностью строительная компания СК «Ростройинвест».

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.

Третьи лица в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом извещены.

Представители кредитора в судебном заседании требования поддержали; представили на обозрение суда оригиналы, приложенных к требованию документов.

Суд обозрел оригиналы документов, возвратил представителям кредитора.

Представитель и.о. конкурсного управляющего заявил возражения на требования. Указывает на то, что должник (ООО «МАГ-СТРОЙ») не является застройщиком многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Четаева, квартал № 71 А № (строительный) 3, осуществлял продажу квартиры по агентскому договору от имени ООО фирма «Свей», договор подряда из которого возникла задолженность, заключен по поводу объекта (жилого дома 2/6 на пересечении ул. Бехтерева и 3.Космодемьянской в Вахитовском районе г.Казани), застройщиком которого ООО «МАГ-СТРОЙ» также не является. Представил письменный отзыв.

Суд определил приобщить к материалам дела отзыв и.о. конкурсного управляющего.

Судом в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв в судебном заседании до 15 час. 45 мин. 20.10.2016 г.

Судебное заседание продолжено после перерыва 20.10.2016 с участием представителей кредитора и и.о. конкурсного управляющего.

Представителями кредитора заявлено ходатайство об уточнении требований. Согласно уточнению, кредитор просит: признать обоснованным и включить в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Маг-Строй» требование ООО «Арекс» (ИНН 1659025104, ОГРН 1021603473979) о передаче трехкомнатной квартиры № 127 находящуюся на 7 этаже, 4 подъезда, общей проектной площадью 83,6 (Восемьдесят три целых шесть десятых) квадратных метров, в 18-ти этажном 9-ти секционном жилом доме со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, расположенной по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Четаева, квартал 71 А, № (строительный) 3; признать обоснованным и включить денежное требование по оплате сумм задолженности в размере 145 141 рублей 41 копеек в реестр требований кредиторов.

Уточнение требований принято судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Представители кредитора требования поддерживают с учетом уточнения.

Представитель и.о. конкурсного управляющего возражает против удовлетворения заявленных требований ранее озвученным доводам.

Заслушав представителей кредитора, и.о. конкурсного управляющего, исследовав письменные доказательства, суд установил следующее.

Между ООО «Арекс» и ООО «Маг-Строй» заключен Договор подряда № 48/13 от 05 августа 2013 года.

Согласно акты (КС-3) № 4 30.06.2015 у ООО «Маг-Строй» возникла задолженность перед ООО «Арекс» на сумму в размере 3 014 801,59 рубля.

В соответствии с соглашением о зачете по выполненным работам ООО «Ареке» (кв 36-3) от 11 ноября 2015 года, задолженность ООО «Маг-Строй» перед ООО «Арекс» составила в размере 444 437, 30 рубля.

Также, между ООО «Арекс» и ООО «Маг-Строй» заключен Договор подряда № 98/14 от 01 декабря 2014 года.

Согласно акты (КС-3) № 2 от 30.01.2015 у ООО «Маг-Строй» возникла задолженность перед ООО «Арекс» на сумму в размере 352 825,72 рубля.

Согласно актам (КС-3) № 3 от 31.03.2015 у ООО «Маг-Строй» возникла задолженность перед ООО «Арекс» на сумму в размере 2 942 678,39 рублей 39 копеек.

Итого сумма задолженности ООО «Маг-Строй» перед ООО «Ареке» составляет 3 739 941,41 рубля.

В свою очередь у ООО «Арекс» имелась задолженность перед ООО «Маг -Строй» действующего по Агентскому договору № 38/3 от 02 июля 2014 года, заключенного с ООО «Фирма «Свей», в интересах и от имени и за счет которого действует ООО СК «Ростстройинвест» по Договору № 127/СЗ участия в долевом строительстве от 21.04.2014 года, 3 594 800.00 руб. за трехкомнатную квартиру № 127 на 7 этаже, 4 подъезде, общей проектной площадью 83.6 (Восемьдесят три целых шесть десятых) квадратных метров, в 18-ти этажном 9-ти секционном жилом, доме со встроено-пристроеными нежилыми помещениями, расположенной по адрес:, г. Казань. Ново-Савиновский район, ул. Четаева, квартал 71 А № (строительный) 3.

Имущественные права на квартиру принадлежат ООО фирма «Свей», ООО СК «Ростстройинвест» в соответствии с Субагентским договором № 3/С от II марта 2015 года, заключенным с ООО «Маг-Строй», действующим по Агентскому договору № 3/С от 11 августа 2014 года, а так же ООО «Маг-Строй» действующим по Договору инвестирования заключенный с ООО «Фирма «Свей» от 26 марта 2012 года, а также в соответствии с Соглашением №1 от 11 марта 2015 года, заключенный между ООО СК «Ростстройинвест» и ООО «Маг-Строй» действующих и в интересах, от имени и за счет ООО «Фирма «Свей», и ООО «Арекс» пришли к взаимному соглашению прекратить встречные однородные требования в сумме 3 594 800,00 руб. путем проведения зачета.

С момента подписания зачета:

- ООО «Маг-Строй» считается частично исполнившим свои обязательства перед ООО «Арекс» по оплате актов выполненных работ КС-3 (п. 1 соглашения) в сумме равной 3 295 504,11 руб.;

- ООО «Маг-Строй» считается исполнившим свои обязательства перед ООО «Арекс» по оплате задолженности возникшей по соглашению о зачете по выполненным работам ООО «Арекс» (кв. 36-3) от 11 ноября 2015 года, указанной в п. 1.1. на сумму в размере 444 437, 30 руб.

- ООО «Арекс» считается исполнившим свои обязательства перед ООО «Маг-Строй», действующего по Агентскому договору № 3/С от 11 августа 2014 года, заключенного с ООО «Фирма «Свей», в интересах и от имени и за счет которой так же действует ООО СК «Ростстройивест» по оплате Договора № 127/СЗ долевого участия в строительстве от 21.04.2014 года (п. соглашения).

В соответствии с соглашением о зачете по выполненным работам ООО «Арекс» (кв 127/С3) от 11 ноября 2015 года, задолженность ООО «Маг-Строй» перед ООО «Арекс» составила 145 141,41 рубля (3 594 800 рублей – 444 437,30 рубля = 3 150 362,70 рубля; 3 295 504,11 рубля – 3 150 362,70 рубля = 145 141,41 рубля).

Таким образом, задолженность ООО «Маг-Строй» перед ООО «Арекс» по оплате стоимости выполненных работ по актам КС-3 №2 от 30.01.2015 и №3 от 31.03.2015, с учетом соглашения о зачете от 11.11.2015, составила 145 141,41, 11 рубля.

Учитывая вышеизложенное, ООО «Арекс» обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с требованием о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Маг-Строй» (ИНН 1655061912 ОГРН 1031621003193) требования о передаче жилых помещений и включении в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «МАГ-СТРОЙ» (ОГРН 1031621003193 ИНН 1655061912) требования в размере 145 141,41 руб. задолженности.

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 таковых условий кредитор не может считаться участником строительства в деле о банкротстве застройщика.

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.

Как установлено вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 20 октября 2015 г. по делу №А65-22387/2008 по требованию Сабитова Рашида Габдулловича о включении в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей», г. Казань, 31 мая 2012 года между ООО «Фирма «Свей» (принципал) и ООО «Маг-Строй» (агент) заключен агентский договор № 8/12, согласно которому принципал поручает, а агент берет на себя обязательство совершать от своего имени и за счет принципала фактические действия, указанные в п. 2.1 настоящего договора, а принципал обязуется уплатить агенту вознаграждение за выполнение поручения (п.1.1). Договор заключен на срок с 31 мая 2012 года по 30 апреля 2013 года (п.1.2). Согласно п.2.1 агент обязуется совершать следующие действия:

- заключать договора долевого участия в строительстве жилья между «Агентом» и участником долевого строительства на долю в незавершенном строительстве объекте, расположенном по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Ново-Савиновский район, квартал № 71 А, ул.Четаева, (строительный № 3)

- быть представителем ООО «Фирма «Свей» в государственных службах;
- осуществлять продажи долей участникам долевого строительства (согласно Приложения № 1 к настоящему договору) в незавершенном строительстве объекте, расположенном по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Ново-Савиновский район, квартал № 71 а, ул. Четаева, (строительный № 3).

В сделках с третьими лицами агент выступает от своего имени и за счет принципала (п.2.2). Действия, указанные в п.2.1 договора, агент обязуется совершить лично и не вправе заключать субагентские договоры с другими лицами (п.2.3). Все полученные агентом от третьих лиц для передачи принципалу агент обязан передавать принципалу не позднее 3 рабочих дней (п.2.5). После исполнения или прекращения настоящего договора агент обязан без промедления представить отчет о ходе исполнения поручения по утвержденной принципалом форме (п.2.7).

Агент представляет отчет о проделанной работе в течение 3 рабочих дней по окончании каждого месяца. К отчету прилагаются документы, подтверждающие расходы

агента по исполнению поручения принципала принципал возмещает данные расходы в течение 5 рабочих дней с момента получения ответа (п.3.1).

22.04.2013 г. между ООО «Фирма «Свей» (принципал) и ООО «Маг-Строй» (агент) заключено дополнительное соглашение к агентскому договору № 8/12 от 31.05.2012г. согласно которому стороны пришли к взаимному соглашению изменить п.2.1 агентского договора № 8/12 от 31 мая 2012 года, включив в него следующий подпункт:

-подписание соглашение о расторжении договоров участия в долевом строительстве, договоров уступки права требования;

- принимать оплату по договорам участия в долевом строительстве и подтверждать от имени ООО «Фирма «Свей» оплаты договоров участия в долевом строительстве (п.1.1).

Пунктом 1.2 дополнительного соглашения определено, что стороны пришли к взаимному соглашению: осуществлять продажи долей, участникам долевого строительства (согласно Приложению № 1 к договору) в незавершенном строительством объекте, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Ново-Савиновский район, квартал № 71А, ул. Адоратского, (строительный № 3); осуществлять продажи долей, участникам долевого строительства, в незавершенном строительством объекте, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Ново-Савиновский район, квартал № 71А, ул. Адоратского, (строительный № 3). Стороны также определили, что договор № 8/12 от 31.05.2012г. заключен на срок с 30 апреля 2013 года по 30 апреля 2014 года, срок действия договора может быть продлен по письменному соглашению сторон (п.1.3). Соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения сторонами взятых на себя обязательств (п.2).

29 марта 2014 года между ООО «Фирма «Свей», г. Казань, (принципал) и ООО «Маг-Строй» (агент) заключено дополнительное соглашение к агентскому договору № 8/12 от 31.05.2012 г. Пунктом 1.1 соглашения определено, что стороны пришли к взаимному соглашению изменить п.2.1 агентского договора № 8 от 31 мая 2012 года, включив в него следующий подпункт: «подписание соглашения о расторжении договоров участия в долевом строительстве, договоров уступки права требования; принимать оплату по договорам участия в долевом строительстве и подтверждать от имени ООО «Фирма «Свей» оплаты договоров участия в долевом строительстве». Заключать договора долевого участия в строительстве жилья между агентом и участником долевого строительства, на долю в незавершенном строительством объекте, расположенном по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ново-Савиновский район, квартал № 71 А, ул. Адоратского, (строительный №3). (п.1.2). Договор заключен на срок с 30 марта 2014 года по 30 февраля 2015 года. срок действия договора может быть продлен по письменному соглашению сторон (п.1.3).

Соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения сторонами взятых на себя обязательств (п.2)».

30 марта 2014 года между ООО «Фирма «Свей», г. Казань, (принципал) и ООО «Маг-Строй» (агент) заключено дополнительное соглашение к агентскому договору № 8/12 от 31.05.2012 г. Пунктом 1.1 соглашения определено, что стороны пришли к взаимному соглашению изменить п.1.1 агентского договора № 8/12 от 31 мая 2012 года, изложить п.1.1 соглашения в следующей редакции: «Настоящий договор может быть заключен на срок с 31 мая 2012 года по 31 мая 2015 года. Срок действия договора может быть продлен по письменному соглашению сторон. Соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения сторонами взятых на себя обязательств (п.2)».

21 января 2014 года между ООО «Маг-Строй» (далее – агент), действующего от имени общества с ограниченной ответственностью фирма «Свей» на основании агентского договора № 8/12 от 31 мая 2012 года и соглашения о передаче права застройщика от 31 мая 2012 года, и кредитором (далее - участник долевого строительства) заключен договор № 127/С3 долевого участия в строительстве.

На момент рассмотрения судом заявленного требования жилой дом, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Четаева, строительный № 3, квартал № 71 А, (объект застройки) в эксплуатацию не сдан, соответственно, спорные жилые площади находятся в ведении застройщика и не могли быть переданы до окончания строительства.

Согласно статье 1005 Гражданского кодекса Российской Федерации по сделке, совершенной агентом с третьим лицом от имени и за счет принципала, права и обязанности возникают непосредственно у принципала - Общества с ограниченной ответственностью фирма «Свей».

Таким образом, учитывая, что договор долевого участия в строительстве заключен от имени ООО фирма «Свей», которое согласно разрешительной документации является застройщиком указанного жилого дома, а должник (ООО «МАГ-СТРОЙ») выступал лишь агентом по сделке, права и обязанности по передаче спорной квартиры возникли непосредственно у застройщика - ООО фирма «Свей», что в свою очередь подтверждается судебными актами о включении в реестр требований кредиторов ООО фирма «Свей» в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) №А65-22387/2008.

Учитывая изложенное, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для признания требования Кредитора, обоснованным и подлежащим включению в реестр общества с ограниченной ответственностью «МАГ-СТРОЙ» требований о передаче жилых помещений - трехкомнатной квартиры № 127 находящуюся на 7 этаже, 4 подъезда, общей проектной площадью 83,6 (Восемьдесят три целых шесть десятых) квадратных метров, в 18-ти этажном 9-ти секционном жилом доме со встроено-пристроенными нежилыми помещениями,

расположенной по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Четаева, квартал 71 А, № (строительный) 3.

При этом, задолженность в сумме 145 141,41 рубля подтверждена подписанным между сторонами соглашением о зачете по выполненным работам ООО «Арекс» (кв. №127/С3) от 11.11.2015 и первичными документами (договором подряда №98/14 от 05.08.2013, актами выполненных работ КС-3 №2 от 30.01.2015, №3 от 31.03.2015).

В силу статей 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.

В силу части 1 статьи 702 ГК Гражданского кодекса Российской Федерации по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

В соответствии со статьей 711 Гражданского кодекса Российской Федерации, если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно.

В порядке, предусмотренном статьей 720, 753 Гражданского кодекса Российской Федерации и договором, выполненные истцом работы были приняты ответчиком, что подтверждается подписанными сторонами актами о приемке выполненных работ, и актом сверки взаимных расчетов.

Работы были приняты ответчиком без претензий к их объему, качеству и срокам их выполнения. Акты выполненных работ подписаны и скреплены печатями сторон.

Поскольку должником в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено доказательств оплаты задолженности на сумму 145 141,41 руб. требование кредитора обоснованно.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ, в ходе конкурсного производства, применяемого в деле о банкротстве застройщика, требования кредиторов, за исключением требований кредиторов по текущим платежам, удовлетворяются в следующей очередности:

1) в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, компенсации сверх возмещения вреда;

2) во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

3) в третью очередь производятся расчеты по денежным требованиям граждан - участников строительства;

4) в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

Таким образом, поскольку должник свои обязательства по оплате не исполнил, размер задолженности не оспорен, требование кредитора в размере 145 141,41 руб. долга суд признает обоснованным и подлежащим включению в состав четвертой очереди реестра требований кредиторов должника.

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

Руководствуясь ст.ст. 49, 184, 185, 187, ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

О П Р Е Д Е Л И Л:

принять уточнение требований.

Требование удовлетворить частично.

Признать обоснованным и включить требование общества с ограниченной ответственностью «Арекс», (ИНН 1659025104, ОГРН 1021603473979), в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Маг-Строй» (ИНН 1655061912 ОГРН 1031621003193) в размере 145 141,41 руб. задолженности в состав четвертой очереди.

В остальной части требования о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Маг-Строй» (ИНН 1655061912 ОГРН 1031621003193) требования о передаче жилых помещений - трехкомнатной квартиры № 127, общей проектной площадью 83,6 м², расположенной на 7 этаже, в жилом доме № (строительный) 3, квартал 71А, по ул. Четаева г. Казани, отказать.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения через Арбитражный суд Республики Татарстан.

Судья

А.К.Маннанова