



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о включении в реестр требований о передаче жилых помещений

г. Новосибирск

Дело № А45-22439/2013

09 июня 2016 года

Резолютивная часть определения объявлена 26 мая 2016 года

Определение в полном объеме изготовлено 09 июня 2016 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Васютиной О.М., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Мураховским А.В., рассмотрев в судебном заседании заявление Пономаренко Алексея Николаевича о включении требования в реестр требований о передаче жилых помещений, денежного требования закрытого акционерного общества «СКИМС» (ОГРН 1025401498924, ИНН 5403141444, место нахождения: 630102, г. Новосибирск, ул. Сакко и Ванцетти, 31/1), при участии в судебном заседании от внешнего управляющего – Семушиной Т.В. (доверенность № 7 от 14.09.2015, удостоверение), -

установил:

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 20.09.2014 в отношении закрытого акционерного общества «СКИМС» введена процедура банкротства – внешнее управление. Определением арбитражного суда от 04.09.2015г. внешним управляющим утвержден Кугушев Виктор Николаевич.

Пономаренко Алексей Николаевич 04.03.2016 обратился в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о передаче жилого помещения - двухкомнатной квартиры № 72, общей площадью 71,78 кв.м, стоимостью 2 600 250 рублей, расположенной на 11 этаже, жилого дома по строительному адресу: г. Новосибирск, ул. Декабристов, 10, включении в реестр требований

закрытого акционерного общества «СКИМС» о передаче жилых помещений, а также включении неустойки в размере 1 334 318 рублей 28 копеек в реестр требований кредиторов с отнесением в четвертую очередь удовлетворения.

В судебное заседание заявитель не явился, извещен надлежащим образом.

Представитель внешнего управляющего отзывом заявил, что неустойка подлежит включению в реестр требований кредиторов частично – в размере 331 791 рубль 90 копеек, представив контррасчет.

Изучив материалы дела, суд полагает заявленное требование подлежащим удовлетворению в части.

Согласно части 5 статьи 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) при рассмотрении обоснованности требований участников строительства арбитражным судом устанавливается наличие требований о передаче жилых помещений или денежных требований.

Пунктами 1 и 2 статьи 201.6 Закона о банкротстве предусмотрено, что требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном статьями 71 и 100 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.

Из материалов дела следует, что 25.03.2010 между закрытым акционерным обществом «СКИМС» (застройщик) и ООО «СКИМС» (участник долевого строительства) заключён договор участия в долевом строительстве №Д-16, по условиям которого застройщик обязался построить и передать участнику строительства квартира №16, находящаяся на 6-ом этаже, оси 5-7, Д-

К, площадью 69,34, по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул.Декабристов, д. 10, а участник строительства – оплатить застройщику сумму в размере 2 600 250 рублей и принять квартиру.

12 апреля 2012 года между ООО «СКИМС» и ООО «Факториал» было заключено Соглашение об уступке прав требований по Договору № Д-16. участия в долевом строительстве от 25.03.2010 г.

16 августа 2012 года между ЗАО «СКИМС» (Застройщик) и ООО «Факториал» (Участник долевого строительства), было заключено Дополнительное соглашение №1 к Договору № Д-16. участия в долевом строительстве от 25.03.2010г. В котором были изменены параметры Объекта долевого строительства. Объектом долевого строительства стала: Двухкомнатная квартира №72, общей площадью 62,01 кв.м. площадь лоджий 9,77 кв.м., этаж 11, расположенная в осях 1-4,К-П. Срок ввода объекта в эксплуатацию не позднее второго квартала 2013 г., срок передачи участнику долевого строительства не позднее одного месяца после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

15 ноября 2012 года между ООО «Факториал» и ООО «МонолитГрадСтрой» было заключено Соглашение об уступке прав требований и переводе долга по Договору № Д-16 участия в долевом строительстве от 25.03.2010г.

04 октября 2013 года между ООО «МонолитГрадСтрой» и ООО «ЗИАС» было заключено Соглашение об уступке прав требований по Договору № Д-16 участия в долевом строительстве от 25.03.2010г.

18 ноября 2015 года между ЗАО «СКИМС», ООО «МонолитГрадСтрой» и ООО «ЗИАС» заключено соглашение о зачете взаимных требований, согласно которому цена договора № Д-16 от 25.03.2010 года в размере 3 880 200 рублей оплачена ООО «ЗИАС».

Между ООО «ЗИАС» и Пономаренко Алексеем Николаевичем, с согласия ЗАО «СКИМС» 17.11.2014 заключено соглашение об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве №Д-16 от 25.03.2010 г. Стоимость уступаемого права составила 3 880 200 рублей.

Пунктом 2.2. настоящего соглашения предусмотрено, что участник долевого строительства свои обязательства перед застройщиком в части оплаты цены договора в размере 3 880 200 рублей исполнил.

ЗАО «СКИМС» имеет неисполненные обязательства перед Пономаренко Алексеем Николаевичем по передаче Объекта, которые определены на 2 квартал 2013г.

Согласно п.1 ст.6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющий отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В соответствии с п.2. ст.6 ФЗ п.1 ст.6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской

Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Неустойка за нарушение срока передачи участнику строительства объекта долевого строительства в соответствии со статьей 63 Закона о банкротстве исчисляется на дату введения в отношении должника процедуры наблюдения, то есть 20.03.2014 года.

С учетом изложенного размер неустойки составляет 331 791 рубль 90 копеек.

Таким образом, судом установлен как факт заключения заявителем и должником договора, предусматривающего передачу заявителю жилого помещения, так и факт оплаты подлежащего передаче жилого помещения, в то время как доказательств исполнения должником своих обязательств в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах требование заявителя о передаче жилого помещения является обоснованным на основании норм статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации и подлежащим включению в реестр требований о передаче жилых помещений.

Требование заявителя о включении в реестр требований кредиторов 331 791 рубль 90 копеек – неустойка также является обоснованным и подлежащим включению в реестр требований кредиторов с отнесением в четвертую очередь удовлетворения. В остальной части требование о включении в реестр требований кредиторов должника неустойки, удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд,

о п р е д е л и л:

Признать обоснованным и подлежащим включению требование Пономаренко Алексея Николаевича о передаче жилого помещения - двухкомнатной квартиры № 72, общей площадью 71,78 кв.м, стоимостью 2 600 250 рублей, расположенной на 11 этаже, жилого дома по строительному адресу: г. Новосибирск, ул. Декабристов, 10, в реестр требований закрытого акционерного общества «СКИМС» о передаче жилых помещений.

Признать обоснованным и подлежащим включению требование Пономаренко Алексея Николаевича в размере 331 791 рубль 90 копеек - неустойка, в реестр требований кредиторов закрытого акционерного общества «СКИМС» с отнесением в четвертую очередь удовлетворения.

В остальной части заявления отказать.

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г.Томск).

Судья

О.М. Васютина