



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
улица Большая Советская, д. 30/11, г. Смоленск, 214001
http:// www.smolensk.arbitr.ru; e-mail: info@smolensk.arbitr.ru
тел.8(4812)24-47-71; 24-47-72; факс 8(4812)61-04-16

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е
о признании обоснованным и включении требования
в реестр требований кредиторов

г. Смоленск
03.10.2022

дело № А62-2846-224/2017

Арбитражный суд Смоленской области в составе судьи Лазарева М.Е., при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Спириденковой М.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Кочеганова Курмета Султановича (дата рождения: 18.02.1989; место рождения: гор. Омск) к обществу с ограниченной ответственностью «НИСА» (ОГРН: 1056708188130, ИНН: 6722018255) об установлении и включении требования о передаче жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «НИСА» (ОГРН: 1056708188130, ИНН: 6722018255),

заинтересованное лицо:

унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области» (ИНН 5024204676; ОГРН 1205000039430);

при участии в судебном заседании:

от кредитора: представитель не явился, извещён надлежаще;

от конкурсного управляющего: представитель не явился, извещён надлежаще;

от заинтересованного лица: представитель не явился, извещён надлежаще;

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда Смоленской области от 29.08.2017 по делу А62-2846/2017 в отношении должника общества с ограниченной ответственностью «НИСА» (ИНН 6722018255; ОГРН 1056708188130) введена процедура банкротства – наблюдения, временным управляющим утверждена Серебро Е.Л.

Сообщение о введении процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 09.09.2017.

Определением Арбитражного суда Смоленской области от 20.10.2017 к должнику обществу с ограниченной ответственностью «НИСА» (ОГРН: 1056708188130, ИНН: 6722018255) применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщика» главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Решением Арбитражного суда Смоленской области от 19.02.2021 (резолютивная часть решения объявлена 12.02.2021), завершена процедура наблюдения в отношении общества с ограниченной ответственностью «НИСА» (ОГРН: 1056708188130, ИНН: 6722018255).

Общество с ограниченной ответственностью «НИСА» (ОГРН: 1056708188130, ИНН: 6722018255) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении должника открыто конкурсное производство.

Конкурсным управляющим должника общества с ограниченной ответственностью «НИСА» (ОГРН: 1056708188130, ИНН: 6722018255) утверждён Тулинов Сергей Владимирович (ИНН 332705745797, регистрационный номер в сводном государственном

реестре арбитражных управляющих 15024, адрес для направления корреспонденции: 115184, г. Москва, а/я 12 (для Тулинова С.В.)).

Сообщение опубликовано 27.02.2021.

17.06.2022, посредством сервиса «Мой Арбитр» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», кредитор обратился в Арбитражный суд Смоленской области с заявлением о включении в реестр требований кредиторов должника требования о передаче объекта долевого строительства – квартиры, состоящей из 2 комнат в составе 2-ой секции на 4 этаже, со строительным номером 81, общей проектной площадью 66 кв.м., которая будет расположена в 15-ти этажном двухсекционном жилом доме на земельном участке площадью 3436 кв.м. с кадастровым номером 50:18:001 03 01:0044, по строительному адресу: Московская область, г. Можайск, 3-ий микрорайон.

В обоснование заявления кредитор указал, что 12.12.2014 между ООО «НИСА» и Кочегановым Курметом Султановичем заключен договор участия в долевом строительстве № 81. В соответствии с пунктами 2.1 и 3.1 договора застройщик обязался до 30 июня 2015 года построить и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Заявителю жилое помещение, а именно – 2-комнатную квартиру в секции 2 на 4 этаже (строительный номер 81) общей проектной площадью 66 кв.м, (далее – «Квартира»), расположенную в жилом 15-ти этажном двухсекционном панельно-кирпичном доме, строившимся с привлечением денежных средств Заявителя на земельном участке площадью 3436 кв.м с кадастровым номером 50:18:001 03 01:0044 по адресу: Московская область, г. Можайск, 3-ий микрорайон. На дату подписания цена договора составила 3 300 000 рублей. Обязательство кредитора по оплате цены договора исполнено в полном объеме, однако жилое помещение не передано участнику долевого строительства в нарушение договора.

Кредитором также заявлено ходатайство о восстановлении пропущенного срока обращения с заявлением, поскольку конкурсным управляющим не направлено уведомление о возможности предъявления требования.

К участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечена унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области» (ИНН 5024204676; ОГРН 1205000039430).

Конкурсному управляющему предложено представить отзыв на заявление; доказательства уведомления дольщика о введении процедуры несостоятельности (банкротства) в отношении должника.

Кредитор, представители конкурсного управляющего, заинтересованного лица в судебное заседание не явились по неизвестной суду причине, о времени и месте рассмотрения дела извещены своевременно и надлежащим образом.

Конкурсным управляющим представлены пояснения, в соответствии с которыми считает необходимым истребовать из ПАО «Сбербанк России» сведения об оплате договора долевого участия № 81 от 12.12.2014.

При таких обстоятельствах, с учётом мнения лиц, участвующих в деле и явившихся в судебное заседание суд, руководствуясь статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, определил рассмотреть заявление при данной явке.

Рассматривая заявленные требования, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

По делу установлено, что 12.2014 между ООО «НИСА» и Кочегановым Курметом Султановичем заключен договор участия в долевом строительстве № 81.

В соответствии с пунктами 2.1 и 3.1 договора застройщик обязался до 30 июня 2015 года построить и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Заявителю жилое помещение, а именно – 2-комнатную квартиру в секции 2 на 4 этаже (строительный номер 81) общей проектной площадью 66 кв.м, (далее – «Квартира»), расположенную в жилом 15-ти этажном двухсекционном панельно-кирпичном доме, строившимся с привлечением денежных средств Заявителя на земельном участке площадью 3436 кв.м с

кадастровым номером 50:18:001 03 01:0044 по адресу: Московская область, г. Можайск, 3-ий микрорайон.

На дату подписания цена договора составила 3 300 000 рублей.

Материалами дела подтверждается исполнение обязательств дольщиком в сумме 3 300 000 руб.

Согласно пункту 1 статьи 201.4 Закона о банкротстве с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, требования о передаче жилых помещений и (или) денежные требования участников строительства, за исключением требований в отношении текущих платежей, могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику.

В соответствии с пунктом 2 статьи 201.6 Закона о банкротстве 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.

Положениями пунктов 7, 9, 10 статьи 201.4 Закона о банкротстве установлено, что 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 тот же срок конкурсный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований участников строительства, или об отказе в таком включении, или о включении в реестр требования в неполном объеме.

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.

Требования участников строительства, по которым заявлены возражения, рассматриваются арбитражным судом в порядке, установленном статьей 60 настоящего Федерального закона.

Согласно положениям статьи 201.1 Закона о банкротстве требование о передаче жилого помещения - это требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме или жилого помещения (части жилого дома) в жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (далее - жилой дом блокированной застройки), которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу жилого помещения); требование о передаче машино-места и нежилого помещения - это требование участника строительства - физического лица о передаче ему на основании возмездного договора в собственность машино-места и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу машино-места и нежилого помещения). При этом для целей указанного в настоящем подпункте определения под нежилым помещением понимается нежилое помещение, площадь которого не превышает семи квадратных метров.

Согласно пункту 1 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-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, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

Согласно пунктам 2 и 3 статьи 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.

Кредитор произвел оплату по договору долевого участия в полном объеме.

В материалах дела отсутствуют доказательства, свидетельствующие о недобросовестности кредитора при заключении и исполнении договора долевого участия.

Доказательства исполнения должником обязательств по передаче жилого помещения в соответствии с заключенным договором долевого участия в материалах дела отсутствуют.

Основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан - участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Применение указанных правил должно быть направлено на достижение данной цели, а не на воспрепятствование ей. Добросовестный участник долевого строительства - как наименее защищенная сторона сделки, оплатившая стоимость жилого помещения, не может быть лишен права требовать от застройщика выполнения обязательств по договору.

Таким образом, материалами дела подтверждается, что заявитель свои обязательства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома исполнил в полном объеме, однако должник свои обязательства по данному договору не исполнил, жилое помещение заявителю не передал.

Согласно пункту 4 статьи 201.4 Закона о банкротстве реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении трех месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Требования участников строительства включаются в реестр требований о передаче жилых помещений при предъявлении указанных требований не позднее трех месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи, независимо от даты закрытия такого реестра. В случае пропуска указанного в настоящем пункте срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом.

Согласно абзацу третьему пункта 1 статьи 142 Закона о банкротстве реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

В пункте 4 статьи 142 Закона о банкротстве установлено, что требования конкурсных кредиторов, заявленные после закрытия реестра требований кредиторов, удовлетворяются за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр.

В соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 201.4 Закона о банкротстве временный управляющий, конкурсный управляющий в пятидневный срок с даты их утверждения уведомляют всех известных им участников строительства о введении наблюдения или об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и (или) денежных

требований, а также о возможности одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Специальные правила о банкротстве застройщиков направлены на обеспечение приоритетной защиты граждан - участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Исходя из этого судебной практикой применительно к ранее действовавшему законодательному регулированию сформирована правовая позиция о начале течения срока предъявления требования такими кредиторами, который исчисляется не ранее даты направления им указанного уведомления временным или конкурсным управляющим.

Исходя из этого судебной практикой применительно к ранее действовавшему законодательному регулированию сформирована правовая позиция о начале течения срока предъявления требования такими кредиторами, который исчисляется не ранее даты направления им указанного уведомления временным или конкурсным управляющим.

Кредитор заявил ходатайство о восстановлении пропущенного срока на предъявление требований.

Конкурсным управляющим не представлены доказательства уведомления кредитора о введении наблюдения или об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, а также о возможности одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

С учётом изложенного, арбитражный суд полагает, что установленный срок пропущен кредитором по уважительной причине, в связи с чем подлежит восстановлению.

Принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, суд признает, что арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований кредитора о включении в реестр требования кредиторов о передаче жилых помещений предоставлены доказательства, подтверждающие факт оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

При таких обстоятельствах, руководствуясь ст. 100, 201.4, 201.5, 201.6, 201.7 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 184-186, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Включить в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «НИСА» (ИНН 6722018255; ОГРН 1056708188130) о передаче жилых помещений требование Кочеганова Курмета Султановича (дата рождения: 18.02.1989; место рождения: гор. Омск) о передаче жилого помещения – квартиры, состоящей из 2 комнат в составе 2-ой секции на 4 этаже, со строительным номером 81, общей проектной площадью 66 кв.м. в жилом доме по адресу: Московская область город Можайск, 3-й микрорайон, на земельном участке, с кадастровым номером 50:18:001 03 01:0044, с суммой оплаты 3 300 000 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней с момента вынесения в апелляционную инстанцию - Двадцатый арбитражный апелляционный суд (г. Тула), жалобы подаются через Арбитражный суд Смоленской области.

Судья

М.Е. Лазарев