



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-17802/2014

10 декабря 2014 года

Резолютивная часть определения объявлена 10 декабря 2014 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Сорокиной Е.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Стремилевой Ю.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Шилина Андрея Владимировича о включении требования о передаче жилого помещения в реестр требований о передаче жилых помещений закрытого акционерного общества «Инвестиционно-строительная компания», о включении требования в размере 239 089 рублей 19 копеек в реестр требований кредиторов закрытого акционерного общества «Инвестиционно-строительная компания»,

при участии в судебном заседании представителя заявителя Стенковой Анастасии Николаевны (доверенность от 17.10.2014, паспорт),

у с т а н о в и л:

22.10.2014 Шилин Андрей Владимирович обратился в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о включении требования о передаче жилого помещения – двухкомнатной квартиры № 3 (номер строительный) общей площадью 49,8 кв.м, расположенной на первом этаже в подъезде № 1 многоэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Обь, ул. Октябрьская, д. 10 (стр.) на земельном участке, имеющем кадастровый номер 54:36:020163:54 в реестр требований о передаче жилых помещений должника - закрытого акционерного общества «Инвестиционно-строительная компания» (далее – ЗАО «ИСК», должник), заявлением о включении требования в размере 239 089 рублей 19 копеек в реестр требований кредиторов ЗАО «ИСК».

Обосновывая заявленное требование, заявитель указывает, что между ним и должником заключён договор об участии в долевом строительстве, исполненный участником долевого строительства в полном объеме, в связи с чем, у должника перед заявителями существует неисполненная на данный момент обязанность по передаче предусмотренного договором жилого помещения, кроме того, заявителем ко включению предъявлена сумма неустойки, рассчитанная в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Должник, временный управляющий в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, в связи с чем, заявление рассматривается по правилам статей 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в его отсутствие.

Возражений от временного управляющего по заявленному требованию не поступило.

Должник, согласно представленным в материалы дела возражениям указывает на то, что сумма неустойки в соответствии с нормами Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не подлежит включению в реестр требований, так как не относится к денежным требованиям участника строительства, поименованным в 201.1. Закона о банкротстве и не может быть заявлена в процедуре наблюдения, что следует из толкования статьи 201.5 названного закона. Кроме того, размер неустойки подлежит снижению до 99 620 рублей 50 копеек в связи с несоразмерностью последствиям нарушения обязательств должника на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Пунктами 1 и 2 статьи 201.6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено, что требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном статьёй 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.

Таким образом, в предмет доказывания по настоящему спору входит установление следующих обстоятельств: наличие заключённого договора, предусматривающего обязательство застройщика по передаче жилых помещений, доказательства исполнения обязательств по оплате со стороны участника долевого строительства.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства, заслушав пояснения участвующих в деле лиц, суд установил следующие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения требования по существу.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 29.09.2014 в отношении должника ЗАО «ИСК» введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утверждён Артёмкин Борис Николаевич. Одновременно в

отношении должника - застройщика при его банкротстве применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Судом установлено, что 11.02.2014 между должником (застройщик) и заявителем (участник) заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 3/ЖД-ОБ, согласно условиям которого, застройщик обязался в срок, предусмотренный условиями договора построить многоквартирный жилой дом и передать участнику строительства квартиру, характеристики которой указаны в пункте 2.1. договора.

В соответствии с пунктом 3.1. договора стоимость объекта долевого строительства составляет 2 120 525 рублей.

Суд приходит к выводу, что названный договор содержит все условия, предусмотренные частью 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ), договор составлен в письменной форме, зарегистрирован в установленном законом порядке, что соответствует требованиям статьи 3 Закона № 214-ФЗ.

Факт уплаты участником долевого строительства инвестиционного взноса в полном объеме подтвержден квитанцией к приходному кассовому ордеру № 13 от 20.02.2014 на сумму 1 060 000 рублей и платежным документом (заявление на перевод денег для физического лица) № 102932 от 05.03.2014 на сумму 1 060 525 рублей.

Таким образом, судом установлен как факт наличия договорных отношений, опосредующих строительство объекта путем долевого участия, так и факт оплаты подлежащих передаче объектов долевого строительства, в то время как доказательств исполнения должником своих обязательств в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах требование подлежит признанию обоснованным на основании норм статей 309, 310 ГК РФ и подлежащим включению в реестр требований о передаче жилых помещений на основании статьи 71, пункта 3 статьи 201.6 Закона о банкротстве.

Исходя из пункта 1.5. договора квартира должна быть передана участнику долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 1 квартала 2014 года, общая стоимость приобретаемой квартиры согласована сторонами в размере 2 120 525 рублей.

Как изложено выше, факт исполнения Шилиным Андреем Владимировичем обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 3/ЖД-ОБ от 11.02.2014 установлен, должником - застройщиком обязательства перед заявителем не исполнены.

Оценивая заявленное требование в части неустойки в размере 239 089 рублей 19 копеек, суд принимает во внимание следующее.

В силу пункта 1 статьи 332 Гражданского кодекса Российской Федерации кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

Как следует из статьи 10 Закона № 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Согласно пункту 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ 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.

Данная норма установлена императивно и не может быть изменена по соглашению сторон в сторону уменьшения, в связи с чем участник строительства имеет право претендовать на уплату со стороны застройщика законной неустойки в размере, установленном вышеназванной нормой.

Судом проверен расчёт неустойки и признан неверным, заявителем рассчитываемый период определен без учёта положений статьи 4 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

По расчету суда за период с 01.04.2014 по 29.09.2014 (дата введения процедуры наблюдения) сумма неустойки составляет 211 098 рублей 26 копеек.

При таких обстоятельствах требование участника строительства о включении требования в размере 211 098 рублей 26 копеек неустойки подлежит признанию обоснованным и подлежащим включению в соответствии со статьей 201.9. Закона о банкротстве с отнесением в четвертую очередь удовлетворения.

Возражения должника в части отсутствия оснований для включения суммы неустойки в реестр судом отклонены, поскольку право кредитора требовать уплаты законной неустойки за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, если такая передача не осуществлена в тот день, в

который объект долевого строительства подлежал передаче, установлено законом № 214-ФЗ. Иное законом о банкротстве не установлено. Возражения должника основаны на неверном толковании приведенных правовых норм, из толкования которых следует только очередность удовлетворения требования об уплате неустойки – четвертая, но не невозможность заявления такого требования, в том числе на стадии процедуры наблюдения.

Доказательств несоразмерности заявленной суммы неустойки последствиям нарушения обязательств должником по представлению заявителю жилого помещения, относящегося к материальным благам первой необходимости в материалы дела не представлено, в связи с чем суд не усматривает оснований для снижения суммы неустойки на основании статьи 333 ГК РФ.

Руководствуясь статьями 71, 201.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Новосибирской области

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

включить в реестр требований о передаче жилых помещений закрытого акционерного общества «Инвестиционно-строительная компания» (630007, г. Новосибирск, ул. Октябрьская, д. 34 ИНН 5407196317, ОГРН 1025403214319) требование Шилина Андрея Владимировича о передаче жилого помещения – двухкомнатной квартиры № 3 (номер строительный) общей площадью 49,8 кв.м, расположенной на первом этаже в подъезде № 1 многоэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Обь, ул. Октябрьская, д. 10 (стр.) на земельном участке, имеющем кадастровый номер 54:36:020163:54, оплаченного в размере 2 120 525 рублей на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 3/ЖД-ОБ от 11.02.2014.

Включить в реестр требований кредиторов закрытого акционерного общества «Инвестиционно-строительная компания» требование Зайкова Максима Сергеевича в размере 211 098 рублей 26 копеек неустойки с отнесением в четвертую очередь удовлетворения.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск) в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Е.А. Сорокина