



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о включении в реестр требований кредиторов

г. Новосибирск

Дело № А45-17802/2014

12 апреля 2016 года

Резолютивная часть определения объявлена 12 апреля 2016 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Сорокиной Е.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Александровой Т.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Бабусовой Светланы Геннадьевны, Бабусова Алексея Петровича, Бабусовой Полины Алексеевны, Бабусова Ильи Алексеевича о включении требования в размере 599 007 рублей 75 копеек в реестр требований кредиторов закрытого акционерного общества «Инвестиционно-строительная компания»,

при участии в судебном заседании заявителя Бабусовой Светланы Геннадьевны (лично, паспорт), представителя заявителя Стенковой Анастасии Николаевны (доверенность от 14.03.2016, паспорт); внешнего управляющего Артемкина Бориса Николаевича (лично, паспорт), представителя внешнего управляющего Начарова Артёма Сергеевича (доверенность от 12.04.2016, паспорт); единственного участника должника Начарова Павла Сергеевича (лично, паспорт)

у с т а н о в и л:

10.02.20166 Бабусова Светлана Геннадьевны, Бабусов Алексей Петрович, Бабусова Полина Алексеевна, Бабусов Илья Алексеевич обратились в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о включении требования в размере 499 007 рублей 75 копеек (согласно заявлению об уменьшении размера заявленных требований), в том числе 258 064 рублей 51 копейки убытков, понесенных в связи с оплатой

арендованной квартиры, 73 953 рублей 50 копеек убытков, понесенных в связи с необходимостью устранения имеющихся недостатков в переданном жилом помещении, 166 989 рублей 74 копеек договорной неустойки в реестр требований кредиторов закрытого акционерного общества «Инвестиционно-строительная компания» (далее – должник).

Обосновывая заявленное требование, заявитель указывает, что между ними и должником заключён договор об участии в долевом строительстве, исполненный участником долевого строительства в полном объеме, должником обязательство по передаче жилого помещения исполнено несвоевременно, в связи с чем на стороне должника имеется обязанность по уплате неустойки, вызванная допущенным нарушением. Поскольку заявитель, не имеющий собственного жилья, вынужден был арендовать последнее, суммы, подлежащие перечислению по договору найма, заявитель полагает причиненными ему убытками, понесенными в связи с несвоевременной передачей жилого помещения. Причиненными должником убытками заявитель полагает также суммы, потраченные с целью приведения переданной квартиры в состояние, соответствующее условиям договора о долевом участии, которые должником не были исполнены.

Возражая на доводы заявления, единственный участник должника полагает, что требование в части заявленных убытков включению в реестр требований кредиторов не подлежит, поскольку заявители выразили волю на удовлетворение своих требований в рамках процедуры банкротства, отказавшись (путем голосования) от предложения должника заключить мировое соглашение. В результате вынесения судом определения о передаче участникам строительства жилых помещений договор, опосредующий правоотношения сторон, был прекращен исполнением, в связи с чем требование о включении в реестр убытков, основанное на условиях недействующего договора, удовлетворению не подлежит. Согласно позиции возражающего лица, не подлежит включению в реестр и требование в части убытков, вызванных необходимостью уплаты арендных платежей, поскольку

заявителем не обоснована необходимость арендовать квартиру в г. Новосибирске с учётом того обстоятельства, что предметом договора инвестирования являлась квартира, расположенная в г. Оби, рынок аренды недвижимости которого установил более низкие цены на арендуемую жилую площадь. В переданной квартире заявитель в настоящее время не проживает, что, по мнению единственного участника, должно вызывать сомнение в нуждаемости заявителя в жилье. Кроме того, единственный участник указывает, что расходы на аренду помещения заявителем фактически не понесены (доказательств их несения не представлено).

Конкурсный кредитор общество с ограниченной ответственностью «Новосибирское экспериментально-конструкторское бюро», возражая на доводы заявления, указывает, что согласно пункту 7 статьи 201.11 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» передачей жилого помещения прекращается, в том числе денежное требование участника строительства, следовательно, предъявляемые требования в части возмещения убытков, полностью погашены. Иное толкование названной нормы нивелирует роль суда в процедуре передачи жилых помещений участникам строительства.

Внешний управляющий, поддерживая вышеизложенные возражения, указывает, что поскольку объект был возведен и работы на нем прекращены до момента принятия заявления о признании должника банкротом, что подтверждается, в частности отчетом обследования состояния существующего объекта, заявленное требование в части возмещения убытков, связанных с передачей объекта, не соответствующего условиям договора долевого участия, является реестровым. Одновременно внешний управляющий полагает, что, поскольку заявитель, обладая сведениями о степени готовности объекта строительства, путем голосования на собрании кредиторов, изъявил волю на принятия в собственность жилого помещения, обладающего определенными недостатками (недоделками), то он утратил права, предоставленные потребителю для защиты нарушенных прав,

вызванных передачей некачественного товара.

Судом установлено, что 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)».

Определением арбитражного суда от 10.12.2014 требование заявителя включено в реестр требований кредиторов должника. Указанным судебным актом преюдициально установлены факт заключенности договора участия в долевом строительстве между заявителем и должником и факт полного исполнения заявителем своих обязательств по уплате инвестиционного взноса.

Определением арбитражного суда от 25.02.2015 в отношении должника введена процедура банкротства – внешнее управление, внешним управляющим утвержден Ерохин Сергей Анатольевич. В настоящее время обязанности внешнего управляющего должником исполняет Артемкин Борис Николаевич.

Оценивая заявленное требование в части включения в реестр требований кредиторов заявленной неустойки в размере 166 989 рублей 74 копеек, суд принимает во внимание следующее.

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

Как следует из статьи 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 2140ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 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.

Расчет предъявленной ко включению неустойки определен заявителем на момент введения первой процедуры банкротства – наблюдения и признаётся судом верным, в связи с чем требование в указанной части подлежит включению в реестр в заявленной сумме.

С учётом системного толкования статей 201.1 и 201.9 Закона о банкротстве неустойка подлежит включению в четвертую очередь удовлетворения.

Оценивая правомерность заявленного требования в части включения в реестр требований кредиторов убытков в виде реального ущерба, причиненного необходимостью нести расходы по уплате арендной платы, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В силу статьи 15 (пункта 1) ГК РФ, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

На основании статьи 393 (пункта 1) Кодекса должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

В соответствии с указанными нормами взыскание убытков является мерой гражданско-правовой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, которая подлежит применению при условии представления кредитором доказательств, свидетельствующих о нарушении стороной принятых по договору обязательств, наличии причинной связи между фактом причинения убытков и неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, а также подтверждающих размер убытков.

Факт ненадлежащего исполнения должником обязательства по передаче объекта заключённого сторонами договора заявителям, подтверждается материалами дела.

Как следует из представленных доказательств, у заявителя не имеется иного помещения для проживания. Приобретенное по договору, заключённому с должником, помещение заявителю в установленный договором срок не передано. Заявитель вынужден был арендовать помещение, что подтверждается представленным в материалы дела договором от 25.08.2014, заключённом до момента принятия к производству заявления о признании должника банкротом.

Размер убытков определен заявителем с учётом расходов, которые он должен будет произвести, что не противоречит дефиниции понятия убытков, изложенному в статье 15 ГК РФ, в связи с чем довод единственного участника должника о том, что основанием для отказа является тот факт, что расходы до настоящего времени фактически не понесены, судом отклоняется.

Довод возражающих лиц о том, что предоставление отступного прекращает все правоотношения сторон судом отклоняется, поскольку предоставлением отступного может быть погашено только требование о

передаче жилого помещения либо соответствующее ему денежное требование, дефиниция которого приведена в пункте 4 статьи 201.1. Закона о банкротстве, в размере стоимости переданного жилого помещения (пункт 7 статьи 201.11 Закона о банкротстве). Иные денежные требования либо денежные требования в размере, превышающем стоимость передаваемого жилого помещения, отступным, предоставленным в порядке статьи 201.11 Закона о банкротстве, погашены быть не могут. Требования участников строительства в части, не погашенной в результате передачи участникам строительства жилых помещений, удовлетворяются соответственно в составе требований кредиторов третьей и четвертой очереди (пункт 7 статьи 201.11 Закона о банкротстве).

При этом передача помещений участникам строительства в порядке статьи 201.11 Закона о банкротстве под контролем суда необходима для соблюдения основополагающего принципа очередности погашения требований кредиторов при банкротстве, который может быть нарушен при передаче квартир застройщиком в общем порядке.

Довод о том, что заявитель не нуждался в жилье, находящемся в городе Оби, снимал помещение в более дорогом районе Новосибирской области судом не принимается, поскольку сам факт непроживания в настоящее время в переданном участнику строительства помещении не может опровергнуть его нуждаемость в жилье и наличие обязанности должника по передаче помещения в установленный договором срок. Доказательств того, что стоимость аренды помещения, сложившаяся в месте приобретения жилья значительно ниже, нежели в районе найма жилья, суду не представлено.

При таких обстоятельствах суд признаёт доказанным наличие состава убытков в заявленном размере, принимая во внимание, что указание в норме статьи 201.5 Закона о банкротстве на то, что включению в реестр требований кредиторов подлежат убытки в виде реального ущерба, рассчитанные после расторжения договора, не исключает возможности включения в реестр

требований иных убытков в случае их доказанности на основании норм гражданского законодательства.

В соответствии со статьёй 201 9 Закона о банкротства убытки в виде реального ущерба подлежат удовлетворению в третью очередь (правовая позиция закреплена в постановлении Федерального Арбитражного Суда Западно-Сибирского округа от 13.09.2013 № А45-26283/2012) .

Суд приходит к выводу, что заявление кредитора о включении в реестр требований кредиторов должника суммы убытков, причиненных передачей помещения ненадлежащего качества, не подлежит включению в реестр требований кредиторов по следующим основаниям.

Как установлено судом своими убытками заявитель полагает расходы, понесенные в связи с необходимостью отделки (ремонта) помещения и доведения его до состояния, в котором помещении, в соответствии с условиями договора долевого участия должно было быть передано участнику строительства.

Как разъяснено в пункте 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 63 «О текущих платежах по денежным обязательствам в деле о банкротстве», дата причинения вреда кредитору, за который несет ответственность должник в соответствии со статьей 1064 ГК РФ, признается датой возникновения обязательства по возмещению вреда для целей квалификации его в качестве текущего платежа независимо от того, в какие сроки состоится исчисление размера вреда или вступит в законную силу судебное решение, подтверждающее факт причинения вреда и ответственность должника.

Кредиторы по требованиям о взыскании убытков из обязательственных правоотношений не могут быть поставлены в иные условия, нежели кредиторы с требованиями о взыскании убытков из деликтных обязательств, поскольку оснований для предоставления такого преимущества Закон о банкротстве не устанавливает и из существа правоотношений наличие такого преимущества не следует.

Поскольку договор об участии в долевом строительстве договор на участие в долевом строительстве жилого дома по правовой природе относится к договору купли-продажи будущей недвижимой вещи (пункт 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»), то требование заявителя о включении в реестр требований кредиторов суммы в качестве возмещения убытков, причиненных передачей объекта ненадлежащего качества, являются текущими, поскольку обязанность должника по возмещению убытков, вызванных ненадлежащим исполнением неденежных обязательств, возникла после принятия заявления о признании должника банкротом - с момента передачи товара ненадлежащего качества в силу самого факта такой передачи.

В связи с вышеназванной квалификацией опосредующего правоотношения сторон правоотношения, обстоятельства, свидетельствующие о моменте прекращения выполнения подрядных работ на объекте, в предмет доказывания не входят.

Производство в данной части подлежит прекращению применительно к пункту 1 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 39 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Руководствуясь статьёй 100 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», пунктом 1 части 1 статьи 150, 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 кредиторов закрытого акционерного общества «Инвестиционно-строительная компания» требование Бабусовой

Светланы Геннадьевны, Бабусова Алексея Петровича, Бабусовой Полины Алексеевны, Бабусова Ильи Алексеевича в размере 258 064 рублей 51 копейки убытков с отнесением в третью очередь удовлетворения, в размере 166 989 рублей 74 копеек неустойки с отнесением в четвертую очередь удовлетворения.

В остальной части производство по требованию прекратить.

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