



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 №А65-26303/2015

Дата принятия определения [REDACTED] 2018 года
Резолютивная часть определения объявлена [REDACTED] 2018 года

Арбитражный суд Республики Татарстан
в составе:
председательствующий – судья Галиуллин А.И.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Гимушиной А.Ш.,
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление (вх.20089) [REDACTED]
[REDACTED], г.Казань о признании права собственности,
с участием:
кредитора – Кустов В.Ю., по доверенности от 06.06.2018,
конкурсного управляющего – не явился,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 05.09.2017 общество с ограниченной ответственностью «Фон-Ривьера», г. Казань (ИНН 1616013827 ОГРН 1051645003475) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Сабиров И.К.

В Арбитражный суд Республики Татарстан 04.04.2018 поступило заявление [REDACTED] о признании права собственности.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 05.04.2018 произведена замена судьи Боровкова М.С. на судью Галиуллина А.И. для рассмотрения дела №А65-26303/2015.

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 судебном заседании представитель кредитора просил признать право собственности на квартиру в пусковом комплексе №4 в жилом комплексе «Солнечный город» в границах улиц Оренбургский проезд и Фермское шоссе: однокомнатная квартира № 111, общей площадью 55,3 кв.м., расположенную на 1 этаже в секции 2 жилого дома по адресу: г. Казань, ул. Баки Урманче, д. 6,

Конкурсный управляющий не явился, направил письменные пояснения с приложением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В порядке ч. 3 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц.

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

Как следует из материалов дела, «10» июля [REDACTED] года между ООО «ФОН-Ривьера» (Продавец) и [REDACTED] (Покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи жилого помещения № [REDACTED], согласно которому ООО «ФОН-Ривьера» обязался заключить договор купли-продажи жилого помещения и передать в собственность жилое помещение в пусковом комплексе №4 в жилом комплексе «Солнечный город» в границах улиц Оренбургский проезд и Фермское шоссе, квартира [REDACTED], секция № [REDACTED], количество этажей в секции 12, количество комнат 1, общая площадь [REDACTED] кв.м., жилая площадь [REDACTED] кв.м., этаж [REDACTED], не позднее 01.07.2010 года. Цена квартиры установлена сторонами в размере [REDACTED] рублей.

[REDACTED] оплатила цену договора в полном объеме, что подтверждается Актом приема-передачи векселя от [REDACTED].

«28» мая 2010 года в связи с изменением фамилии [REDACTED] (прежняя фамилия [REDACTED]) на основании свидетельства о браке от [REDACTED], [REDACTED] № [REDACTED], между ООО «ФОН-Ривьера» (Продавец) и [REDACTED] (Покупатель) заключено соглашение об изменении предварительного договора купли-продажи жилого помещения № [REDACTED]. Данным соглашением стороны внесли в договор № [REDACTED] изменения, встречающееся по тексту договору наименование «[REDACTED]» заменено на «Б[REDACTED]а», внесены изменения в части паспортных данных Покупателя (п. 1,2). П. 2 Соглашения стороны изменили срок заключения Основного договора между Сторонами до 31 декабря 2011 года.

«28» мая 2010 года [REDACTED] (Цедент) и [REDACTED] (Цессионарий) заключили договор [REDACTED] об уступке права требования по вышеуказанному предварительному договору купли-продажи жилого помещения № [REDACTED]. Согласно п. 1 Договора об уступке права требования, Цедент передает и выбывает, а Цессионарий принимает на себя права и обязанности первого предварительному договору купли-продажи жилого помещения № [REDACTED] в пусковом комплексе №4 в жилом комплексе «Солнечный город» на территории микрорайона № 1 жилого района «Ферма» в г.Казани в границах улиц Оренбургский проезд и Фермское шоссе, квартира [REDACTED], секция № [REDACTED], количество этажей в секции 12, количество комнат [REDACTED] общая площадь [REDACTED] кв.м., жилая площадь [REDACTED] кв.м., этаж № [REDACTED]. Расчет между сторонами произведен в полном объеме, что подтверждается отметкой в договоре.

«14» сентября 2012 года [REDACTED] (Цедент) и [REDACTED] (Цессионарий) заключили договор [REDACTED] об уступке права требования по вышеуказанному предварительному договору купли-продажи жилого помещения № [REDACTED]. Согласно п. 1 Договора об уступке права требования [REDACTED], Цедент передает и выбывает, а Цессионарий принимает на себя права и обязанности первого предварительному договору купли-продажи жилого помещения № [REDACTED] в пусковом комплексе № [REDACTED] в жилом комплексе «Солнечный город» на территории микрорайона № I жилого района «Ферма» в г.Казани в границах улиц Оренбургский проезд и Фермское шоссе, квартира [REDACTED] секция №1, количество комнат [REDACTED], общая площадь [REDACTED] кв.м., жилая площадь [REDACTED] кв.м., этаж № [REDACTED].

Согласно п. 4 Договора от [REDACTED] об уступке права требования № [REDACTED] передаваемое требование оценивается в размере [REDACTED] рублей 00 копеек. Обязательство по оплате вышеупомянутой суммы по Договору от [REDACTED] г. об уступке права требования [REDACTED] выполнила в полном объеме, что подтверждается отметкой в договоре. Согласно п.5 Договора, уступка права требования согласована с ООО «ФОН-Ривьера» (Должник), обязательство Цедента перед Должником - ООО «ФОН-Ривьера» по оплате предварительного договора купли-продажи жилого помещения № [REDACTED] исполнено полностью.

«05» февраля 2016г. Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани выдано Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 16-RU163 01000-7-2016 указанного жилого дома. Жилому дому присвоен адрес: г.Казань, ул.Баки Урманче, д.6.

12 февраля 2016 года между ООО «ФОН-Ривьера» (Продавец) и [REDACTED] (Покупатель) подписан Акт приема-передачи квартиры в жилом доме № [REDACTED] по улице Баки Урманче Приволжского района г.Казани (строительный адрес: пусковой комплекс №4 в жилом комплексе «Солнечный город» на территории микрорайона № 1 жилого района

«Ферма» в г.Казани в границах улиц Оренбургский проезд и Фермское шоссе): № квартиры [REDACTED] № секции (почтовый) [REDACTED] № секции (строительный) [REDACTED] количество комнат [REDACTED] общая проектная площадь по договору [REDACTED] в.м., общая проектная площадь ОТИ (по СНиП) [REDACTED] кв.м., этаж № [REDACTED].

Из анализа положений пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве следует, что для признания за должником соответствующего статуса, помимо наличия общих признаков банкротства, необходимо соблюдение специальных условий, а именно: - привлечение им денежных средств и (или) имущества участника строительства; - наличие к нему денежных требований или требований о передаче жилых помещений; - объектом строительства выступает многоквартирный дом, который на момент привлечения денежных средства и (или) имущества участника строительства не введен в эксплуатацию (определение Верховного Суда Российской Федерации от 31.07.2015 № 305-ЭС15-3229).

В силу подпункта 1 пункта 1 статьи 201.8 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства, подлежат предъявлению и рассмотрению только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного в данной статье порядка.

В соответствии со статьями 130, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, которые подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В силу пунктов 4, 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», если не установлено иное, договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства объектов недвижимости, следует квалифицировать как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи, право собственности на которую у инвестора (дольщика), надлежащим образом исполнившего свои обязательства, возникает с момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом, если в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче имущества и документов, необходимых для государственной регистрации права собственности, дольщиком заявлен иск о признании права и истребовании имущества у ответчика, суду надлежит квалифицировать данные требования как требования о понуждении к исполнению обязательства по передаче индивидуально-определенной вещи и о государственной регистрации перехода права собственности применительно к пункту 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ.

Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», установлено, что под объектом долевого строительства понимается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Согласно статье 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации ввод объекта в эксплуатацию оформляется соответствующим разрешением.

Из материалов дела усматривается, что должник заключил предварительный договор купли-продажи жилого помещения. Пунктом 1.3 указанного договора предусмотрено, что договор заключен на основании инвестиционного контракта №MVD-17/05 от 05.02.2005 между Министерством внутренних дел по РТ, ГУ «Отдел организации капитального

строительства Министерства внутренних дел по РТ), ООО «Солнечный город», дополнительного соглашения №3/ппо о переуступке прав, обязанностей по инвестиционному контракту №MVD-17/05 от 05.02.2005 между Министерством внутренних дел по РТ, ГУ «Отдел организации капитального строительства Министерства внутренних дел по РТ», ООО «Солнечный город» и Продавцом. Предметом указанных соглашений является реализация инвестиционного проекта по строительству в 2004-2009 гг. комплекса жилых домов и объектов социально-бытового назначения «Солнечный город» на территории микрорайона №1 жилого района «Ферма» в г. Казани в границах улиц Оренбургский проезд и Фермское шоссе.

Вместе с тем, принимая во внимание, что исходя из условий предварительного договора купли – продажи жилого помещения, на должнике лежит обязательство по передаче спорной квартиры, суд, руководствуясь положениями пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве приходит к выводу, что в рассматриваемом случае именно ООО «ФОН-Ривьера» является застройщиком, поскольку привлекал денежные средства участников строительства, а объектом строительства выступает многоквартирный дом, и на должнике фактически лежит обязанность по вводу в эксплуатацию объекта и регистрации права собственности должника на указанную квартиру. Более того, между должником и заявителем подписан Акт приема-передачи квартиры под отделку. Факт получения денежных средств от покупателя по предварительному договору купли-продажи не отрицается.

Поскольку, исходя из пояснений лиц, участвующих в деле, усматривается, что должником не в полном объеме исполнены обязательства, указанные в предварительном договоре купли – продажи жилого помещения, в частности между сторонами не подписан основной договор купли продажи, как этого требует пункт 4.1. указанного договора, суд приходит к выводу, что ООО «ФОН-Ривьера» обладает всеми необходимыми признаками для признания его застройщиком в жилом комплексе «Солнечный город» на территории микрорайона №1 жилого района «Ферма» в г. Казани в границах улиц Оренбургский проезд и Фермское шоссе.

23.11.2011 года Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU16301000-61жил.

Право собственности должника, находящегося на стадии конкурсного производства, в отношении законченного строительством многоквартирного дома, в котором расположена спорная квартира не регистрировалось.

Для удовлетворения требования дольщика о признании права на объект недвижимого имущества к застройщику-должнику необходимо соблюдение следующих условий:

- сдача дома в эксплуатацию в соответствии с градостроительными нормами;
- наличие первичных документов у дольщика и (или) застройщика, подтверждающих возникновение обязательства по требованию недвижимого имущества; оплату со стороны дольщика соответствующего обязательства и неисполнение обязательства застройщиком по передаче недвижимого имущества дольщику;
- передача в фактическое владение дольщика недвижимого имущества.

В силу разъяснений, изложенных в пункте 59 Постановления Пленума от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, указанной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.09.2007 N 3039/07, исходя из системного толкования ст. ст. 12, 209, 223, 301, 302 ГК РФ иск о признании права собственности может быть рассмотрен и удовлетворен (при наличии правовых оснований) только в случае, если он предъявлен лицом, фактически владеющим спорным имуществом, но не являющимся зарегистрированным правообладателем.

Поскольку судом установлено, что спорный дом построен и введен в эксплуатацию в установленном законом порядке, обязанность кредитора по предварительному договору купли-продажи, полностью исполнена, суд пришел к выводу о наличии оснований о

признании права собственности за [REDACTED] право собственности на однокомнатную квартиру № [REDACTED] общей площадью [REDACTED] кв.м. (по договору), [REDACTED] кв.м. (по СНИП), расположенную на [REDACTED] этаже жилого дома по адресу: г. Казань, ул. Баки Урманче, д.6.

Согласно ч.1 ст.223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с ч.1 ст.65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается в обоснование своих требований и возражений.

В силу статей 9 и 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности.

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

Руководствуясь ч. ч. 1-4 ст. 184, ч. 1 ст. 185, ст. 187, ч. 1, ч. 3 ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Республики Татарстан

ОПРЕДЕЛИЛ:

заявление удовлетворить.

Признать за [REDACTED] право собственности на однокомнатную квартиру № [REDACTED], общей площадью [REDACTED] кв.м. (по договору), [REDACTED] кв.м. (по СНИП), расположенную на 1 этаже жилого дома по адресу: г. Казань, ул. Баки Урманче, д.6.

Настоящее определение является основанием для регистрации Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан права собственности за [REDACTED].

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.И. Галиуллин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного департамента

Дата 17.04.2018 11:04:08

Кому выдана "Галиуллин" Айдар Ильсурович