



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва  
<http://asmo.arbitr.ru/>

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений  
г. Москва

15 мая 2018 года

Дело №А41-34824/16

Резолютивная часть определения объявлена 07 мая 2018 года  
Полный текст определения изготовлен 15 мая 2018 года

Судья Арбитражного суда Московской области Левченко Ю.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Свешниковым П.А., рассмотрев в судебном заседании требование к АО «Московский комбинат хлебопродуктов» (ИНН 7724051468) о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, а также о включении в реестр требований кредиторов, при участии в судебном заседании – согласно протоколу,

### **УСТАНОВИЛ:**

Определением Арбитражного суда Московской области от 16.10.2017 по делу №А41-34824/16 в отношении АО «Московский комбинат хлебопродуктов» введена процедура банкротства – наблюдение с применением правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Сообщение об открытии в отношении должника процедуры банкротства опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 21.10.2017 №197.

Решением Арбитражного суда Московской области от 11.04.2018 по делу №А41-34824/16 АО «Московский комбинат хлебопродуктов» признан несостоятельным (банкротом). В отношении АО «Московский комбинат хлебопродуктов» открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев до 05.10.2018.

Заявитель обратился в суд с требованием о включении в реестр требований АО «МКХ» о передаче жилых помещений –квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. 6-ая Радиальная вл. 7, корпус 28-29, секция 3, этаж . условный номер (индекс) номер , площадью 47,86 кв.м.

Кроме того, заявитель просит включить в реестр требований кредиторов неустойку в размере 317 086,92 рублей.

Исследовав и оценив в порядке ст. 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению.

Из материалов дела следует, что между заявителем и ЗАО «КОМБИФАРМА» был заключен предварительный договор о заключении в будущем договора купли-продажи. Свои обязательства по оплате выполнил, что подтверждается платежным документом. Также между АО «МКХ» и ЗАО «КОМБИФАРМА» был заключен договор участия в долевом строительстве, в соответствии с которым АО «МКХ» продал ЗАО КОМБИФАРМА» множество квартир, в том числе квартиру заявителя. Далее между ЗАО «КОМБИФАРМА» и заключен договор уступки прав требований по договору долевого участия, в соответствии с которым заявитель стал участником долевого

строительства. При этом предварительный договор был расторгнут, а денежные средства, по нему уплаченные, были зачтены в счет договора уступки.

До настоящего времени строительство объекта не завершено, квартира участнику долевого строительства не передана, договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома не расторгнут.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения заявителя в арбитражный суд с заявленными требованиями.

В соответствии с п.1 ст.223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

По правилам п.1 ст. 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 параграфом 7 Закона о банкротстве порядка предъявления требований к застройщику. При этом кредитором может быть предъявлено как денежное требование, так и требование о передаче жилых помещений.

Требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном статьями 71 и 100 настоящего Федерального закона (п.1 ст.201.7 Закона о банкротстве).

Согласно п.1 ст.201.7 Закона о банкротстве в реестр требований о передаче жилых помещений включаются следующие сведения: 1) сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях; 2) размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в рублях (в том числе стоимость не переданного имущества, указанная в таком договоре).

Согласно п.1 ст. 201.9 Закона о банкротстве, устанавливающего очередность удовлетворения требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика, в третью очередь производятся расчеты по денежным требованиям граждан – участников строительства, в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

В соответствии с пп.2 п.1 ст. 201.1 Закона о банкротстве участник строительства – это физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

Понятие и состав денежного требования участника строительства приведены в пп.4 п.1 ст.201.1 Закона о банкротстве, согласно которому к денежному требованию относятся требования о: возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора; возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения (состав данных убытков раскрыт в п.2 ст. 201.5 Закона о банкротстве); возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору; возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом незаключенным и предусматривающему

передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору.

В рассматриваемом случае, факт внесения денежных средств в счет оплаты квартиры заявителем подтвержден.

В связи с неисполнением застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве, участник долевого строительства просит взыскать с застройщика неустойку в размере 317 086,92 рублей. Расчет неустойки участником долевого строительства произведен на основании ст.6 Закона 214-ФЗ.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу, что требование заявителя о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, а также о включении задолженности в реестр требований кредиторов подлежит удовлетворению.

При этом, суд учитывает, что действующим законодательством преимущественный режим удовлетворения предусмотрен только для тех денежных требований граждан – участников строительства, исчерпывающий перечень которых приведен в пп.4 п.1 ст.201.1 Закона о банкротстве. Следовательно, требования граждан по финансовым санкциям подлежат включению в четвертую очередь реестра требований кредиторов.

Руководствуясь ст. ст. 71, 100, 201.1, 201.7, 201.9 Закона о банкротстве, ст. ст. 71, 156, 184, 223 АПК РФ, арбитражный суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Включить требование о передаче жилого помещения - квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. 6-ая Радиальная вл. 7, корпус 28-29, секция 3, этаж , условный номер (индекс) номер , площадью 47,86 кв.м.в оплаченном размере 5 147 515,00рублей в реестр требований передачи жилых помещений.

Включить требование в размере 317 086,92 рублей - неустойка, в четвертую очередь реестра требований кредиторов.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

**Судья**

**Ю.А. Левченко**