



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52  
<http://www.spb.arbitr.ru>

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург*  
**16 сентября 2016 года**

**Дело № А56-12974/2015**

Резолютивная часть определения объявлена 19 августа 2016 года.

Полный текст определения изготовлен 16 сентября 2016 года.

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Раннева Ю.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Белозеровой Е.И., рассмотрев в судебном заседании заявление Воробьевой Марии Александровны о признании права собственности на квартиру в рамках дела о банкротстве ООО "Торговый дом "Сигма",  
при участии представителей согласно протоколу заседания

### **установил:**

Определением от 29.01.2016 в отношении ООО «Торговый дом СИГМА» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Федичев Даниил Вадимович.

Сведения о наблюдении опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 06.02.2016 № 20.

Определением от 04.03.2016 суд перешел к рассмотрению дела с применением правил параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» («Банкротство застройщиков»).

Сообщение о применении к должнику правил банкротства застройщиков опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 19.03.2016 № 46.

Воробьева Мария Александровна 19.05.2016 обратилась с заявлением о признании права собственности на квартиру № 281, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, Рыбацкий пр., д. 17, корп. 1.

В судебном заседании заявитель поддержал требование, возражений не поступило, конкурсный управляющий ходатайствовал об истребовании из ГУИОН сведений о существовании квартиры; поскольку в материалы дела представлен кадастровый паспорт, уведомление регистрирующего органа, суд не установил оснований для истребования сведений согласно статье 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, отклонил ходатайство.

ООО «Торговый дом «СИГМА» (продавец) и Воробьева М.А. (покупатель) заключили предварительный договор от 05.12.2011 № 282 (ПИБ 281) Рыб купли-продажи жилого помещения, в соответствии с пунктом 1 которого стороны обязались в будущем заключить договор купли-продажи жилого помещения в жилом доме со встроенными помещениями по строительному адресу: Невский район, Рыбацкий пр., участок 1 (северо-западнее дома № 12, корп. 2, литера А, по Шлиссельбургскому пр.) на условиях и в срок, установленный предварительным договором.

Перечень и основные характеристики квартиры указаны в Приложении № 1 к предварительному договору.

В соответствии с пунктом 3 продавец участвует в строительстве жилого дома на основании договора № Н-80/2006-и от 24.07.2006 об инвестировании строительства жилого дома, заключенного с ФГУП «НИИ электрофизической аппаратуры им. Д.В.Ефремова».

Согласно пункту 4 строительство объекта осуществляется застройщиком на основании постановления правительства Санкт-Петербурга № 929 от 28.06.2005 «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Невский район, Рыбацкий пр., участок 1 (северо-западнее дома № 12, корп. 2, литера А, по Шлиссельбургскому пр.).

Пунктом 8 предусмотрена выплата покупателем продавцу денежной суммы в размере 1 651 551 руб. 24 коп.

Согласно акту сверки от 05.12.2011, платежным документам Воробьева М.А. внесла оплату по договору в сумме 1 651 551 руб. 24 коп., обязательства выполнены полностью.

Согласно предварительному акту от 05.12.2011 приема-передачи квартиры № 281 по предварительному договору от 05.12.2011 № 282 (ПИБ 281) Рыб продавец передал покупателю для проведения ремонтных работ и пользования квартиру № 281 общей площадью 26,1 кв. м на 5 этаже дома по указанному выше адресу.

Согласно смотровому акту от 05.12.2011 при осмотре квартиры покупателем недостатков не обнаружено, ключи от квартиры переданы Воробьевой М.А.

Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 31.12.2010 выдано разрешение № 78-4912в-2010 на ввод в эксплуатацию жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Санкт-Петербург, Рыбацкий пр., д. 17, корп. 1, литера А (строительный адрес: Санкт-Петербург, Невский район, Рыбацкий пр., участок 1 (северо-западнее дома № 12, корп. 2, литера А, по Шлиссельбургскому пр.)).

Согласно уведомлению регистрирующего органа от 28.04.2016 в ЕГРП отсутствует информация о зарегистрированных правах на указанную квартиру.

Между ТСЖ «Рыбацкий» и Воробьевой М.А. заключен договор от 06.12.2011 на техническое обслуживание и эксплуатацию общей долевой собственности жилого дома по указанному выше адресу.

Согласно справке ТСЖ «Рыбацкий» от 12.05.2016 Воробьева М.А. не имеет задолженности по коммунальным платежам.

Заявителем представлен кадастровый паспорт, оформленный на данную квартиру, содержащий сведения о характеристиках, кадастровом номере квартиры.

Как указано заявителем, должник не выполнил обязательство по оформлению договора купли-продажи жилого помещения, квартира оплачена и фактически передана заявителю.

Согласно статье 201.8 Федерального закона «О несостоятельности (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, только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного настоящей статьей порядка подлежат предъявлению и рассмотрению требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам, в частности, о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства, о передаче недвижимого имущества во исполнение обязательства передать его в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в пользование.

В соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Согласно статье 429 названного Кодекса по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Из материалов дела следует, что стороны заключили предварительный договор купли-продажи жилого помещения, заявителем внесена полная оплата по договору; квартира передана заявителю по акту в 2011 г., длительное время находится в пользовании заявителя, который несет бремя содержания имущества, оплачивает коммунальные услуги, расходы по его содержанию.

Должник в нарушение принятых обязательств не заключил с заявителем договор купли-продажи, не передал необходимую документацию, в связи с чем имеются препятствия для оформления права собственности покупателя на имущество в установленном порядке.

Оценив доводы участников, представленные документы с учетом обстоятельств дела, при введении в отношении должника процедуры банкротства застройщика суд посчитал правомерным предъявление требования о признании права собственности на квартиру в рамках дела о банкротстве должника; доводы заявителя подтверждены документально, обоснованных возражений не поступило.

С учетом изложенного суд удовлетворяет заявление о признании права собственности на жилое помещение.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с должника в пользу заявителя взыскивается 6000 руб. судебных расходов по госпошлине.

Руководствуясь статьями 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

**определил:**

Признать право собственности Воробьевой Марии Александровны на квартиру №281 по адресу: Санкт-Петербург, Рыбацкий проспект, дом 17, корпус 1.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Торговый дом «СИГМА» в пользу Воробьевой Марии Александровны 6000 руб. судебных расходов по государственной пошлине.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня вынесения определения.

Судья

Раннева Ю.А.