



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 8 «а»
<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о включении требований в реестр передачи жилых помещений

г. Ростов-на-Дону

25 мая 2018 г.

Дело № А53-32183/17

Резолютивная часть определения объявлена 22.05.2018;
Полный текст определения изготовлен 25.05.2018

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Соловьевой О.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Сухаревской В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявления Бондаревой Надежды Юрьевны, Гельмана Матвея Ефимовича, Герасимовой Ольги Викторовны, Голодной Веры Евгеньевны, Пряжина Александра Ивановича, Шеховой Оксаны Валентиновны о включении в реестр требований о передаче жилых помещений должника – Жилищно-строительного кооператива «Жилстрой-1» (ИНН 6162063943, ОГРН 1136194000744, юридический адрес: 344033, г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, д. 370),

при участии:

кредитор Голодная В.Е. – лично;

от Бондаревой Н.Ю. – представитель Бондарев С.Ю. по доверенности от 14.04.2017 № 61AA5081983;

от Герасимовой О.В. - представитель Довженко И.К. по доверенности от 08.05.2018 № 61AA5814555;

от Гельман М.Е. – представитель Шкодина Е.П. по доверенности от 04.05.2018 № 61AA5916533;

от Пряжина А.И. – представитель Довженко И.К. по доверенности от 16.05.2018 № 26AA2960826;

от Шеховой О.В. – не явился;

временный управляющий Золотарев ИИ. – лично;

представитель временного управляющего Тимченко П.И. по доверенности от 08.05.2018 № 61AA5893623;

установил:

Граждане Бондарева Надежда Юрьевна, Гельман Матвей Ефимович, Герасимова Ольга Викторовна, Голодная Вера Евгеньевна, Пряжин Александр Иванович, Шехова

Оксана Валентиновна (далее – заявители, кредиторы) обратились в арбитражный суд, предъявив нарочно 17.04.2018 заявления о включении их требований в реестр требований о передаче жилых помещений должника - Жилищно-строительного кооператива «Жилстрой-1».

Заявления переданы на рассмотрение судье Соловьевой О.А. в соответствии с пунктом 46 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве».

Заявления по каждому обособленному спору приняты к производству арбитражного суда определением от 19.04.2018 с назначением судебного заседания по проверке их обоснованности на 12 час.00 мин. 22.05.2018.

В соответствии со статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

С учетом положений статьи 46 АПК РФ, допускающей возможность участия в деле нескольких истцов (процессуальное соучастие) если предметом спора являются однородные права и обязанности, в соответствии со статьей 130 АПК РФ, предусматривающей право арбитражного суда объединить несколько однородных дел в одно производство, учитывая однородность заявленных требований, в судебном заседании судом объединены в одно производство перечисленные требования для их совместного рассмотрения в одном судебном заседании.

В судебное заседание поступили ходатайства от кредиторов Герасимовой О.В., Пряжина А.И. и Шеховой О.В. об отложении судебного заседания, мотивированные намерением указанных кредиторов предъявить дополнительно денежные требования к должнику в размере причиненного ущерба. Для указанных целей, как указывают кредиторы, ими заключены договоры об оценке ущерба, но к дате рассмотрения дела оценка не произведена.

Рассмотрев заявленные ходатайства, суд находит их не подлежащими удовлетворению, поскольку обстоятельства, изложенные в ходатайствах, не препятствуют рассмотрению настоящего дела.

В судебном заседании кредиторы поддержали заявленные требования в полном объеме.

Временным управляющим письменный отзыв по существу предъявленных требований не представлен. В судебном заседании временный управляющий и его представитель не возражали против удовлетворения требований, при этом указав, что в связи с отсутствием полного объема финансовой документации должника в настоящее время не представляется возможным подтвердить либо опровергнуть факт оплаты кредиторами жилого помещения.

Заслушав объяснения заявителей, временного управляющего и его представителя, исследовав письменные доказательства по делу, суд полагает требования обоснованными по следующим основаниям.

Производство по делу о признании должника Жилищно-строительного кооператива «Жилстрой-1» несостоятельным (банкротом) возбуждено определением арбитражного суда от 30.10.2017.

Определением суда от 15.03.2018 (резолютивная часть объявлена 12.03.2018) в отношении должника введена процедура банкротства – наблюдение с применением правил параграфа 7 главы 9 «Банкротство застройщиков» Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 50 от 24.03.2018.

Поскольку производство по настоящему делу возбуждено до вступления в силу Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ, в процедуре банкротства должника применяются положения Закона о банкротстве в редакции, действовавшей до 01.01.2018.

В соответствии со статьей 201.4 Закона о банкротстве (в редакции, действовавшей до 01.01.2018) 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 порядка предъявления требований к застройщику.

Статьей 201.6 Закона о банкротстве предусмотрено, что требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном статьями 71 и 100 настоящего Федерального закона.

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.

В соответствии с подп.8 пункта 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования в том числе в случае внесения денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного жилого дома.

В рассматриваемом деле кредиторы обратились в арбитражный суд в сроки и порядке, установленные статьей 71 Закона о банкротстве.

Из представленных в обоснование заявленных требований документов следует, что между должником Жилищно-строительный кооператив «Жилстрой-1» и гражданами (пайщиками) в целях удовлетворения жилищных потребностей последних были заключены договоры о членстве в кооперативе, по условиям которых пайщик обязался оплатить паевой взнос, обеспечивающий погашение затрат на строительство кооперативом квартиры, а должник обязался передать пайщику в собственность квартиры:

по договору с Бондаревой Надеждой Юрьевной № 6 от 05.05.2015 - однокомнатную квартиру площадью 50,5 кв.м (с учетом площади лоджии), расположенную на 2 этаже 9-этажного одноподъездного каркасно-монолитного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275, секция 2 с предварительным номером № 6, при условии оплаты в размере 2 150 000,00 руб.;

по договору с Гельманом Матвеем Ефимовичем № 15 от 25.12.2014 - двухкомнатную квартиру площадью 55,4 кв.м (с учетом площади лоджии), расположенную на 3 этаже 9-этажного одноподъездного каркасно-монолитного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275, с предварительным номером № 15, при условии оплаты в размере 1 828 200,00 руб.;

по договору с Герасимовой Ольгой Викторовной № 56 от 29.10.2014 - трехкомнатную квартиру площадью 82,6 кв.м (с учетом площади лоджии), расположенную на 8 этаже 9-этажного одноподъездного каркасно-монолитного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275, с предварительным номером № 56, при условии оплаты в размере 3 717 000,00 руб.;

по договору с Голодной Верой Евгеньевной № 22 от 17.07.2013 - однокомнатную квартиру площадью 50,0 кв.м (с учетом площади лоджии), расположенную на 4 этаже 9-

этажного одноподъездного каркасно-монолитного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275, с предварительным номером № 22, при условии оплаты в размере 1 750 000,00 руб.;

по договору с Пряжиным Алексеем Ивановичем № 17 от 05.08.2013 - двухкомнатную квартиру площадью 52,9 кв.м (с учетом площади лоджии), расположенную на 4 этаже 9-этажного одноподъездного каркасно-монолитного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275, с предварительным номером № 17, при условии оплаты в размере 1 957 300,00 руб.;

по договору с Шеховой Оксаной Валентиновной № 54 от 22.05.2014 - однокомнатную квартиру площадью 50,0 кв.м (с учетом площади лоджии), расположенную на 8 этаже 9-этажного одноподъездного каркасно-монолитного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275, с предварительным номером № 54, с суммой оплаты в размере 2 000 000, 00 руб.

Планируемый срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по условиям заключенных договоров с пайщиками – 2 квартал 2015.

Заявителями исполнена обязанность по выплате пая по договору, что подтверждается представленными суду оригиналами квитанций к приходным кассовым ордерам, копии которых приобщены к материалам дела.

Вместе с тем, должник принятые на себя обязательства не исполнил, в установленный договорами срок квартиры пайщикам не передал.

Все заключенные с пайщиками договоры носят типовой характер. Из буквального содержания п.1.1 каждого из договоров следует, что предметом договора является удовлетворение жилищных потребностей пайщика путем получения в собственность при содействии кооператива определенной квартиры.

Из имеющихся в распоряжении суда копий Устава кооператива (в редакции 2013 и в редакции 2016) следует, что членами кооператива могут быть граждане и юридические лица. Для целей вступления в члены кооператива соответствующее лицо подает заявление. Прием в члены кооператива осуществляется по решению председателя кооператива или по решению Правления кооператива. После вынесения решения о принятии в члены кооператива соискатель должен оплатить вступительный взнос и часть паевого взноса, установленную Правлением кооператива.

Анализ условий, содержащихся в разделе 2 договора «Платежи по договору», дает основание полагать, что размер предусмотренных договорами взносов (паевых, первоначальных, текущих) определен в каждом конкретном случае с учетом площади будущего жилого помещения и стоимости 1 кв.метра жилой площади, которая устанавливалась в условиях свободы договора по взаимному соглашению сторон.

Представленные договоры с пайщиками не содержат условий о внесении каких-либо иных членских (вступительных) взносов, связанных с участием пайщика в кооперативе, помимо взносов в размере стоимости квартиры. Следовательно, указанные в договоре взносы представляли собой не что иное, как внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома, потому вся сумма уплаченных взносов пайщиками признается судом в качестве оплаты стоимости квартиры.

При указанных обстоятельствах заявленные требования о включении в реестр требований о передаче жилых помещений суд полагает обоснованными.

Руководствуясь статьями 71, 100, параграфом 7 главы 9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Включить в реестр требований о передаче жилых помещений должника – Жилищно-строительного кооператива «Жилстрой-1» следующие требования:

требование Бондаревой Надежды Юрьевны о передаче однокомнатной квартиры площадью 50,5 кв.м (с учетом площади лоджии), расположенной на 2 этаже 9-этажного одноподъездного каркасно-монолитного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275, секция 2 с предварительным номером № 6, с суммой оплаты в размере 2 150 000,00 руб.;

требование Гельмана Матвея Ефимовича о передаче двухкомнатной квартиры площадью 55,4 кв.м (с учетом площади лоджии), расположенной на 3 этаже 9-этажного одноподъездного каркасно-монолитного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275, с предварительным номером № 15, с суммой оплаты в размере 1 828 200,00 руб.;

требование Герасимовой Ольги Викторовны о передаче трехкомнатной квартиры площадью 82,6 кв.м (с учетом площади лоджии), расположенной на 8 этаже 9-этажного одноподъездного каркасно-монолитного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275, с предварительным номером № 56, с суммой оплаты в размере 3 717 000,00 руб.;

требование Голодной Веры Евгеньевны о передаче однокомнатной квартиры площадью 50,0 кв.м (с учетом площади лоджии), расположенной на 4 этаже 9-этажного одноподъездного каркасно-монолитного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275, с предварительным номером № 22, с суммой оплаты в размере 1 750 000,00 руб.;

требование Пряжина Алексея Ивановича о передаче двухкомнатной квартиры площадью 52,9 кв.м (с учетом площади лоджии), расположенной на 4 этаже 9-этажного одноподъездного каркасно-монолитного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275, с предварительным номером № 17, с суммой оплаты в размере 1 957 300,00 руб.;

требование Шеховой Оксаны Валентиновны о передаче однокомнатной квартиры площадью 50,0 кв.м (с учетом площади лоджии), расположенной на 8 этаже 9-этажного одноподъездного каркасно-монолитного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275, с предварительным номером № 54, с суммой оплаты в размере 2 000 000, 00 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Ростовской области.

Судья

О.А.Соловьева