



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о включении требований в реестр требований о передаче жилых помещений

г. Ростов-на-Дону

«30» мая 2018 г.

Дело № А53-32183/17

Резолютивная часть определения объявлена 29.05.2018;
полный текст определения изготовлен 30.05.2018

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 Арешиной Дины Николаевны, Асояна Романа Левановича, Волковой Ольги Сергеевны, Волошенко Людмилы Владимировны, Галенко Степана Николаевича, Горбачева Василия Петровича, Горюнова Александра Андреевича 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:

от кредиторов Волковой О.С. и Горбачева В.П. – представитель Шкондина Е.П. по доверенности;

от кредиторов Арешиной Д.Н., Асояна Р.Л., Волошенко Л.В., Галенко С.Н., Горюнова А.А. – представитель Довженко И.К. по доверенности;

от временного управляющего Золотарева И.И. – представитель Тимченко П.И. по доверенности от 08.05.2018;

установил:

Граждане Арешина Дина Николаевна, Асоян Роман Леванович, Волкова Ольга Сергеевна, Волошенко Людмила Владимировна, Галенко Степан Николаевич, Горбачев Василий Петрович, Горюнов Александр Андреевич обратились в арбитражный суд, предъявив нарочно 18.04.2018 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 23.04.2018 с назначением судебного заседания по проверке их обоснованности на 29.05.2018.

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, регулируемыми 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 судебном заседании представители кредиторов поддержали предъявленные требования. Кредитор Асоян Р.Л, кроме того, уточнил предъявленные требования относительно подземной автопарковки, просил включить в четвертую очередь реестра требований кредиторов должника денежное требование в размере 350 000,00 руб., составляющего стоимость оплаченного помещения.

Согласно статье 49 АПК РФ с учетом особенностей производства по делам о банкротстве заявитель вправе изменить основание или предмет требований, в связи с чем суд принимает заявление Асояна Р.Л. об уточнении предъявленных требований и рассматривает обособленный спор с учетом указанного заявления.

Временным управляющим письменный отзыв по существу предъявленных требований не представлен. В судебном заседании представитель временного управляющего не возражал против удовлетворения требований.

Заслушав объяснения лиц, явившихся в судебное заседание, 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 (резюмирующая 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 жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» и гражданами (пайщиками) в целях удовлетворения жилищных потребностей последних были заключены договоры о членстве в кооперативе, по условиям которых пайщики обязались оплатить паевой взнос, обеспечивающий погашение затрат на строительство кооперативом квартиры, а должник обязался передать пайщикам в собственность квартиры:

по договору № 26 от 18.05.2013 между Арешинной Диной Николаевной и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - однокомнатную квартиру общей площадью 44,20 кв.м, расположенную на 5-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 26, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 1 458 600 руб.;

по договору № 64 от 15.04.2015 между Асояном Романом Левановичем и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - трехкомнатную квартиру общей площадью 82,6 кв.м, расположенную на 9-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 64, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 3 400 000 руб.;

по договору № 13 от 24.06.2015 между Волковой Ольгой Сергеевной и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - однокомнатную квартиру общей площадью 37,8 кв.м, расположенную на 3-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 13, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 1 163 295 руб.;

по договору № 49 от 04.12.2013 между Волошенко Людмилой Владимировной и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - двухкомнатную квартиру общей площадью 52,9 кв.м, расположенную на 8-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 49, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 2 010 200 руб.;

по договору № 4 от 20.05.2014 между Галенко Степаном Николаевичем и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - однокомнатную квартиру общей площадью 43,8 кв.м, расположенную на 2-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 4, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 1 787 040 руб.;

по договору № 27 от 20.05.2014 между Галенко Степаном Николаевичем и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - однокомнатную квартиру общей площадью 42,8 кв.м, расположенную на 5-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 27, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 1 746 240 руб.;

по договору № 21 от 29.07.2015 между Горбачевым Василием Петровичем и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - однокомнатную квартиру общей площадью 37,8 кв.м, расположенную на 4-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу:

г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 21, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 1 323 000 руб.;

по договору № 63 от 05.06.2013 между Горюновым Александром Андреевичем и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - однокомнатную квартиру общей площадью 38,9 кв.м, расположенную на 9-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 63, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 1 361 500 руб.

Кроме того, по договору № 5-П от 15.04.2015 между Асояном Романом Левановичем и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» должник обязался передать парковочное место, расположенное в подвальном этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 5, в виде 1/23 доли в праве общей долевой собственности на помещение № 1А (подземную автостоянку) общей площадью 650 кв.м, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 350 000 руб.

Планируемые сроки окончания строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по условиям заключенных договоров с пайщиками – 3 квартал 2014, 15.01.2016, 27.04.2016.

Заявителями исполнена обязанность по выплате пая по договору, в частности, Асояном Р.Л. частично в сумме 3 260 000,00 руб., остальными заявителями - в полном размере, что подтверждается приходными кассовыми ордерами, платежными поручениями и не оспаривается должником.

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

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 (автопарковочного места). 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 признается судом в качестве оплаты соответствующих помещений.

Согласно статье 201.7 Закона о банкротстве реестр требований о передаче жилых помещений ведется автономно в отношении каждого объекта строительства. Денежные требования учитываются и удовлетворяются в порядке очередности, установленной статьей 201.9 указанного Закона. Причем, денежные требования кредиторов, являющихся участниками строительства жилого помещения, имеют приоритет и включаются в третью очередь кредиторов должника. Денежные требования других кредиторов подлежат включению в четвертую очередь реестра.

При указанных обстоятельствах заявленные требования о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, а также требование Асояна Р.Л. о включении денежного требования в размере 350 000,00 руб. в четвертую очередь реестра требований кредиторов должника 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 Аречиной Дины Николаевны о передаче однокомнатной квартиры общей площадью 44,20 кв.м, расположенной на 5-м этаже 9-этажного жилого дома по

адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 26, с суммой оплаты в размере 1 458 600 руб.;

требование Асояна Романа Левановича о передаче трехкомнатной квартиры общей площадью 82,6 кв.м, расположенной на 9-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 64, в части оплаченной суммы в размере 3 260 000 руб.;

требование Волковой Ольгой Сергеевной о передаче однокомнатной квартиры общей площадью 37,8 кв.м, расположенной на 3-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 13, с суммой оплаты в размере 1 163 295 руб.;

требование Волошенко Людмилы Владимировны о передачи двухкомнатной квартиры общей площадью 52,9 кв.м, расположенной на 8-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 49, с суммой оплаты в размере 2 010 200 руб.;

требование Галенко Степана Николаевича о передаче однокомнатной квартиры общей площадью 43,8 кв.м, расположенной на 2-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 4, с суммой оплаты в размере 1 787 040 руб.;

требование Галенко Степана Николаевича о передаче однокомнатной квартиры общей площадью 42,8 кв.м, расположенной на 5-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 27, с суммой оплаты в размере 1 746 240 руб.;

требование Горбачева Василия Петровича о передаче однокомнатной квартиры общей площадью 37,8 кв.м, расположенной на 4-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 21, с суммой оплаты в размере 1 323 000 руб.;

требование Горюнова Александра Андреевича о передаче однокомнатной квартиры общей площадью 38,9 кв.м, расположенной на 9-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 63, с суммой оплаты в размере 1 361 500 руб.

Включить требование Асояна Романа Левановича в размере 350 000,00 руб. в четвертую очередь реестра требований кредиторов должника – жилищно-строительного кооператива «Жилстрой-1» как обеспеченное залогом земельного участка с кадастровым номером 61:44:0062012:1, расположенного по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275.

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