



## 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 Кондратенко Владислава Николаевича, Куземиной Юлии Владимировны, Ломака Владимира Анатольевича, Наконечной Анастасии Александровны, Немошной Елены Владимировны, Церцвадзе Элгуджи Важаевича 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 Кондратенко В.Н. – представитель Городнянская Л.В. по доверенности от 02.08.2016;

от кредитора Церцвадзе Э.В. – представитель Шкондина по доверенности от 23.05.2018;

от кредиторов Куземиной Ю.В., Ломака В.А., Наконечной А.А., Немошной Е.В. - представитель Довженко И.К. по доверенности;

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

установил:

Граждане Кондратенко Владислав Николаевич, Куземина Юлия Владимировна, Ломака Владимир Анатольевич, Наконечная Анастасия Александровна, Немошная Елена Владимировна, Церцвадзе Элгуджи Важаевич 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.

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 (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 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 № 3 от 02.08.2013 между Чубковой Ольгой Георгиевной (правопреемник в соответствии с договором уступки прав требования от 25.03.2015 – Кондратенко Владислав Николаевич) и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - однокомнатную квартиру общей площадью 43,4 кв.м, расположенную на 2-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 3, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 1 610 000 руб.;

по договору № 45 от 25.05.2013 между Мельниковой Татьяной Валентиновной (правопреемник в соответствии с договором уступки прав требования № 1 от 03.12.2013 – Куземина Юлия Владимировна) и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - однокомнатную квартиру общей площадью 37,8 кв.м, расположенную на 7-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 45, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 1 250 000 руб.;

по договору № 61 от 01.10.2013 между Ломакой Владимиром Анатольевичем и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - однокомнатную квартиру общей площадью 37,8 кв.м, расположенную на 9-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 61, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 1 420 000 руб.;

по договору № 46 от 06.03.2014 между Наконечной Анастасией Александровной и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - однокомнатную квартиру общей площадью 50,0 кв.м, расположенную на 7-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 46, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 2 000 000 руб.;

по договору № 11 от 03.10.2013 между Немошной Еленой Владимировной и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - однокомнатную квартиру общей площадью 43,2 кв.м, расположенную на 3-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 11, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 1 641 600 руб.;

по договору № 47 от 24.05.2013 между Кулешовым Александром Викторовичем (правопреемник в соответствии с договором уступки прав требования № 1 от 01.03.2016 – Церцвадзе Элгуджа Важаевич) и жилищно-строительным кооперативом «Жилстрой-1» - двухкомнатную квартиру общей площадью 55,8 кв.м, расположенную на 7-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 47, при условии оплаты пайщиком паевого взноса в размере 1 841 400 руб.

Планируемый срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по условиям заключенных договоров с пайщиками – 3 квартал 2014.

Заявителями исполнена обязанность по выплате пая по договору в полном размере, что подтверждается приходными кассовыми ордерами и не оспаривается должником.

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

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 Кондратенко Владислава Николаевича о передаче однокомнатной квартиры общей площадью 43,4 кв.м, расположенной на 2-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 3, с суммой оплаты в размере 1 610 000 руб.;

требование Куземиной Юлии Владимировны о передаче - однокомнатной квартиры общей площадью 37,8 кв.м, расположенной на 7-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 45, с суммой оплаты в размере 1 250 000 руб.;

требование Ломака Владимира Анатольевича о передаче однокомнатной квартиры общей площадью 37,8 кв.м, расположенной на 9-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 61, с суммой оплаты в размере 1 420 000 руб.;

требование Наконечной Анастасии Александровны о передаче однокомнатной квартиры общей площадью 50,0 кв.м, расположенной на 7-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 46, с суммой оплаты в размере 2 000 000 руб.;

требование Немошной Елены Владимировны о передаче однокомнатной квартиры общей площадью 43,2 кв.м, расположенной на 3-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 11, с суммой оплаты в размере 1 641 600 руб.;

требование Церцвадзе Элгуджи Важаевича о передаче двухкомнатной квартиры общей площадью 55,8 кв.м, расположенной на 7-м этаже 9-этажного жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным № 47, с суммой оплаты в размере 1 841 400 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.

