



## 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

« 11 » мая 2018 г.

Дело № А53-32183/17

Резолютивная часть объявлена « 10 » мая 2018;  
полный текст изготовлен « 11 » мая 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 заявление Романченко Михаила Ивановича (почтовый адрес: 344091 г.Ростов-на-Дону, ул.2-ая Краснодарская, д.86, кв. 68) о включении требований 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 кредитора Романченко М.И. представитель Шкондина Е.П. по доверенности № 61AA5878663 от 05.05.2018;  
временный управляющий Золотарев И.И. лично;  
представитель временного управляющего Тимченко П.И. по доверенности № 61AA5893623 от 08.05.2018;  
от конкурсного кредитора ООО «СК-Альянс» представитель Саришвили Л.Х. по доверенности № 8 от 10.07.2017;

установил:

Кредитор Романченко Михаил Иванович обратился в арбитражный суд нарочно 16.04.2018 с заявлением о включении его требования в реестр требований о передаче жилых помещений должника - Жилищно-строительного кооператива «Жилстрой-1».

Заявление передано на рассмотрение судье Соловьевой О.А. в соответствии с пунктом 46 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2015 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве».

Временным управляющим отзыв по существу предъявленных требований не представлен. В судебном заседании временный управляющий и его представитель ходатайствовали об отложении судебного заседания, обосновав ходатайство необходимостью получения и оценки учредительных документов кооператива, а также доказательств, на основании которых предъявлены заявленные требования.

Оригиналы договора, платежных документов представлены суду, с документами в ходе судебного заседания ознакомлен временный управляющий и его представитель, в связи с чем суд полагает ходатайство об отложении судебного заседания не подлежащим удовлетворению, поскольку рассмотрение обособленного спора возможно по имеющимся в распоряжении суда доказательствам.

В судебном заседании представитель кредитора поддержала заявленные требования в полном объеме.

Заслушав объяснения представителя заявителя, возражения временного управляющего, исследовав письменные доказательства по делу, суд полагает требования обоснованными по следующим основаниям.

Производство по делу о признании должника несостоятельным (банкротом) возбуждено определением арбитражного суда от 30.10.2017.

Определением суда от 15.03.2018 (резюлютивная 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 кредитор 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 гражданином Романченко М.И. (пайщик) в целях удовлетворения жилищных потребностей последнего заключен договор от 14.05.2013 № 25 о членстве в кооперативе.

По условиям договора пайщик обязался оплатить паевой взнос в сумме 1 837 500,00 руб., обеспечивающий погашение затрат на строительство кооперативом квартиры, а должник обязался передать пайщику в собственность двухкомнатную

квартиру площадью 52,5 кв.м (включая площадь балкона), расположенную на 5 этаже 9-этажного одноподъездного каркасно-монолитного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 275, с предварительным номером № 25.

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

Заявителем исполнена обязанность по выплате пая по договору, что подтверждается представленными суду оригиналами квитанций к приходным кассовым ордерам, копии которых приобщены к материалам дела, на сумму 1 837 500,00 руб.

Вместе с тем, должник принятые на себя обязательства не исполнил, в установленный договором срок квартиру пайщику не передал.

Доводы временного управляющего о наличии сомнений относительно того, является ли вся сумма уплаченных паевых взносов доказательством оплаты непосредственно квартиры, суд полагает необоснованными ввиду следующего.

Из буквального содержания п.1.1 договора следует, что предметом договора является удовлетворение жилищных потребностей пайщика путем получения в собственность при содействии кооператива определенной квартиры. Подписав договор, пайщик выражает согласие и присоединяется к единым условиям членства в кооперативе, которые изложены в Уставе ЖСК (п.1.5 договора).

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 договором взносов (паевых, текущих) определен с учетом площади будущего жилого помещения и стоимости 1 кв.метра жилой площади, которая установлена в условиях свободы договора по взаимному соглашению сторон. Указанные взносы обеспечивают погашение затрат на строительство квартиры.

Договор не содержит условий о включении в состав паевых взносов иных выплат, в т.ч. вступительного взноса.

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 пайщиком признается судом в качестве оплаты стоимости квартиры.

При указанных обстоятельствах заявленные требования о включении в реестр требований о передаче жилого помещения суд полагает обоснованными.

Руководствуясь статьей 71, параграфом 7 главы 9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 183,184,223 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» требование Романченко Михаила Ивановича о передаче двухкомнатной квартиры площадью 52,5 кв.м (с учетом площади балкона), расположенной на 5 этаже 9-этажного одноподъездного каркасно-монолитного

жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Портовая, 275, с предварительным номером № 25, с суммой оплаты в размере 1 837 500,00 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