



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 и денежных требований

г. Ростов-на-Дону

27 февраля 2017 г .

Дело № А53-24528/16

Резолютивная часть судебного акта объявлена 16 февраля 2017 г.
Полный текст судебного акта изготовлен 27 февраля 2017 г .

Арбитражный суд Ростовской области в составе:
судьи Щербаковой И.Л.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шелестович А.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании Карпун Анны Николаевны
о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилого помещения
третье лицо общество с ограниченной ответственностью «Планета-Дон»
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) жилищно-строительного кооператива
«Стройинвест» (ИНН 6162063446, ОГРН 1126194011680, место регистрации: 344033, г.
Ростов-на-Дону, ул. Портовая, 370)
в отсутствие представителей сторон

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) жилищно-строительного кооператива «Стройинвест» рассматривается заявление Карпун Анны Николаевны о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилого помещения в виде двухкомнатной квартиры № 71, общей площадью 52,4 кв.м., расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта, д. 5А.

Заявитель, временный управляющий, должник, третье лицо уведомленные надлежащим образом о дате и времени рассмотрения заявления, в судебное заседание не явились.

Лица, участвующие в деле о банкротстве, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом по правилам статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе путем размещения судебных актов на официальном сайте в сети Интернет. Конкурсные кредиторы должника знают о начавшемся арбитражном процессе по делу о банкротстве, поскольку предъявили требования к должнику.

Дело рассматривается в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 11.10.2016 (резолютивная часть от 06.10.2016) в отношении жилищно-строительного кооператива «Стройинвест» введена процедура, применяемая в деле о банкротстве – наблюдение, временным управляющим утвержден Лях Виктор Игоревич.

Информация о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 202 от 29.10.2016.

В обоснование заявленных требований заявитель указывает, что 18.12.2013 между жилищно-строительным кооперативом «Стройинвест» (застройщик) и обществом с ограниченной ответственностью «Планета-Дон» (участник долевого строительства) был заключен договор об участии в долевом строительстве многоквартирного дома № 1, согласно которого застройщик обязуется обеспечить строительство дома (включая квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта, 5а, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения дома (включая квартиры в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке не позднее чем в 4 квартале 2014 года (п. 2.1.3 и п. 3.1 (а)); передать участнику долевого строительства квартиры, встроенные помещения (фитнес-центр), комнату ТСЖ не менее чем в состоянии строительной готовности, а именно: заделка внутренних стыков, плит, отверстий и сколов, установка металлопластиковых оконных конструкций, установка входной и кухонной дверей, отопление – 100%, установка электросчетчика, сантехнические работы – без санфаянса, без ванны, без мойки, без запорной арматуры, без водомеров, без установки вышеперечисленных сантехприборов, малярные работы по л/стволами в машинном отделении, без стяжки пола, без остеклений лоджии, без электроразводки, с подводом холодного и горячего водоснабжения, без отделочных работ, без межкомнатных дверей, без электрической плиты, по передаточному акту не позднее чем в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ввода дома, завершено строительством в эксплуатацию (п. 3 (а,г)). Общая стоимость квартир, встроенных помещений (фитнес-центр), комнаты ТСЖ по договору составляет 87 344 340 руб., исходя из стоимости одного квадратного метра – 23 000-00 руб., и общей площади квартир, встроенных помещений (фитнес-центр) и комнаты ТСЖ, равной 3 797, 58 кв.м. Стоимость, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и может быть изменена только в случае изменения площади квартир, встроенных помещений (фитнес-центр) и комнаты ТСЖ по результатам обмеров органов технической инвентаризации (п. 4.1); участник долевого строительства вносит сумму в кассу, либо на расчетный счет ЖСК «Стройинвест», указанную в п.4.1 договора в следующем порядке: 87 344 340 руб. оплачивает 18.12.2013 (п.4.2). Договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по Ростовской области.

Согласно справке жилищно-строительного кооператива «Стройинвест» за исх.№ 3 от 18.12.2013 обществом с ограниченной ответственностью «Планета-Дон» оплата по договору № 1 от 18.12.2013 произведена полностью, претензий по оплате не имеется.

22.08.2014 между обществом с ограниченной ответственностью «Планета-Дон» (уступщик) и Карпун Анной Николаевной (преемник) был заключен договор уступки прав требования № 71, согласно которого уступщик передает, а преемник получает право требования уступщика в отношении двухкомнатной квартиры № 71 общей проектной площадью 51,0 кв.м. (с учетом площади лоджии с $k=0,5$), расположенной на 9-ом этаже (секция № 1) 13-ти этажного 165-ти квартирному жилому дому со встроенными помещениями общественного назначения (этажность жилого дома – 12, количество этажей – 13, строительный объем 40085,86 м³, в том числе: подземной части 2089,56 м³, надземной части – 37996,3 м³, общая площадь здания – 11604,4 кв.м., общая площадь квартир – 7421,8 кв.м., площадь квартир 7037,73 кв.м., общая площадь встроенных помещений (фитнес-центр) – 157,31 кв.м., комната ТСЖ – 9,27 кв.м.), на земельном участке площадью – 3474 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, гор. Батайск, ул. Шмидта, д.5А (п.1); стоимость приобретаемой квартиры составляет

1 632 000 руб. (п. 3); сумму 1 632 000 руб. оплачивает 22.08.2014 (п. 4). Договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по Ростовской области.

Преемник свои обязанности по оплате по договору уступки выполнил в полном объеме, что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру № 142 от 22.08.2014 на сумму 1 632 000 руб.

Дополнительным соглашением от 21.01.2015 к договору уступки прав требования № 71 от 22.08.2014 и по договору № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 18.12.2013 п. 2.1.3 изложен а следующей редакции: Застройщик при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, обязуется обеспечить готовность дома, завершеного строительством, к вводу в эксплуатацию не позднее чем в 4 квартале 2015 года. Исходя из сложившихся в ходе создания дома обстоятельств, застройщик уведомляет участника долевого строительства о продлении указанного срока сдачи в порядке предусмотренном действующим законодательством.

Дополнительным соглашением от 30.01.2015 к договору уступки прав требования № 71 от 22.08.2014 и по договору № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 18.12.2013 по результатам обмеров органов Технической инвентаризации (МУПТИ и ОН) общая площадь квартиры № 71 (с учетом площади лоджии с $K=0,5$), расположенная по адресу: гор. Батайск, ул. Шмидта, 5а, составляет 52,4 кв.м., что на 1,4 кв.м. больше чем проектная площадь.

В соответствии с п. 4.5 договора № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 18.09.2013, если общая площадь, передаваемая в собственность участнику долевого строительства, по результатам обмеров органом технической инвентаризации, окажется более той, что указана в п.1.1. договора, участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличенные площади в течение трех дней с момента получения соответствующего уведомления от застройщика. Сумма доплаты составила 44 800 руб. Участник долевого строительства вносит сумму 44 800 руб. 30.01.2015.

Участник долевого строительства обязанность по доплате выполнил, что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру № 18 от 30.01. 2015 на сумму 44 800 руб.

В соответствии со статьей 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном судебным актом арбитражного суда правоотношении (реорганизация юридического лица, уступка требования, перевод долга, смерть гражданина и другие случаи перемены лиц в обязательствах) арбитражный суд производит замену этой стороны её правопреемником и указывает на это в судебном акте. Правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса.

В соответствии с частью 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права (статья 384 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Жилищно-строительный кооператив «Стройинвест» свои обязательства по договору не выполнило, объект долевого строительства участнику долевого строительства в установленный договором срок не передало.

Поскольку оплата по договору за жилое помещение внесена участником строительства, а обязательства по передаче квартиры застройщик не исполнил, заявитель обратился в суд с настоящим заявлением.

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

По правилам пункта 1 статьи 201.4 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ (в редакции Федерального закона от 12.07.2011 №210-ФЗ) 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 параграфом 7 Закона о банкротстве порядка предъявления требований к застройщику.

При этом кредитором может быть предъявлено как денежное требование, так и требование о передаче жилых помещений.

Понятие и сущность требования о передаче жилого помещения законодатель обосновал в пункте 3 части 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ, согласно которому под требованием о передаче жилого помещения понимается требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию.

Соответственно, в реестр требований должника (застройщика), наряду с денежными, подлежат включению требования о передаче жилого помещения в собственность по договорам долевого строительства жилья.

В силу пункта 1 статьи 201.6 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном статьями 71 и 100 данного Федерального закона.

Согласно пунктам 2, 3 статьи 201.6 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть представлены 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 пунктами 4, 5 статьи 71 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ суд проверяет обоснованность соответствующих требований кредиторов и доказательства уведомления других кредиторов о предъявлении таких требований.

Таким образом, для установления требования о передаче жилого помещения достаточно проверить и установить наличие формальных оснований на дату обращения кредитора с соответствующим требованием в суд, включая заключения соответствующего договора и факт полной либо частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком.

Поскольку материалами дела подтверждается факт оплаты во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, а доказательств передачи жилого помещения должником заявителю не

представлено, суд признает заявленное требование обоснованным и подлежащим включению в реестр требований о передаче жилых помещений.

В соответствии с частью 6 статьи 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования, в том числе в следующих случаях:

- 1) заключение договора участия в долевом строительстве;
- 2) заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 3) заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 4) заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 5) внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (командитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 6) заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;
- 7) выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;
- 8) внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;
- 9) заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

Включение требования о передаче жилого помещения в реестр придает юридическую определенность участию кредитора в банкротном производстве, но само по себе не решает вопрос о владении объектом недвижимости.

Аналогичная позиция изложена в Постановлении ФАС Поволжского округа от 11.03.2014 по делу № А57-26869/2009; Постановлении ФАС Дальневосточного округа от 06.05.2013 № Ф03-1640/2013 по делу № А51-11540/2012.

Кредитором представлены суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилого помещения доказательства, подтверждающие факт оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

Таким образом, требования кредитора Карпун Анны Александровны о передаче жилого помещения, признаются судом обоснованными и подлежат включению в реестр требований о передаче жилых помещений.

Кредитором заявлено требование о включении в реестр требований кредиторов о передаче помещения и указана сумма, уплаченная по договору уступки прав требования в размере 1 676 800 руб.

Между тем, в соответствии со статьей 384 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты.

По смыслу положений статьи 201.1, пункта 2 статьи 201.6 Закона о банкротстве обязательным условием признания обоснованным требования о передаче жилого помещения является наличие у должника соответствующего обязательства, основанием которого, в свою очередь, согласно статье 8 Гражданского кодекса Российской Федерации является сделка, то есть договор, предусматривающий передачу помещения, в частности - договор о долевом участии в строительстве, а не по договору уступки.

Поскольку в договоре о долевом участии в строительстве от 18.12.2013 стоимость квартиры указана как 23 000 руб. за 1 кв.м., площадь квартиры, переданной по договору, с учетом доплаты, составляет 52,4 кв.м., стоимость квартиры составляет 1 217 800 руб. = (1 173 000 руб. + 44 800 руб.)

Руководствуясь статьями 71, 201.1, 201.6 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ, статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Включить требования Карпун Анны Николаевны как участника долевого строительства о передаче жилого помещения в виде двухкомнатной квартиры № 71, общей площадью 52,4 кв.м., расположенной на 9 этаже (секция № 1), многоквартирного жилого дома, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта, д. 5а, в реестр требований о передаче жилых помещений жилищно-строительного кооператива «Стройинвест»; сумма, уплаченная по договору о долевом строительстве 1 217 800 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения, через суд, принявший определение.

Судья

И.Л. Щербакова