



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 Приходько Натальи Викторовны
о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилого помещения
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 Приходько Натальи Викторовны о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилого помещения в виде однокомнатной квартиры № 103, общей площадью 45,5 кв.м., расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта, д. 5А; сумма, уплаченная по договору 1 456 000 руб.

Заявитель, временный управляющий и должник, 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 мот 29.10.2016.

В обоснование заявленных требований заявитель указывает, что 30.06.2014 между Приходько Натальей Викторовной (участник долевого строительства) и жилищно-строительным кооперативом «Стройинвест» (застройщик) был заключен договор об участии в долевом строительстве многоквартирного дома № 103, согласно которого застройщик обязуется обеспечить строительство дома (включая квартиру 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 квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке (п.3.1 (а)); передать участнику долевого строительства квартиру (квартира состоит из 1-й комнат, будет находиться в доме на 2 этаже (секция № 2), номер 103, общей площадью 43,4 кв.м., в том числе жилой 23,1 кв.м., которая включает в себя площадь лоджии с коэффициентом $K=0,5$, в соответствии с проектной документацией (п.1.1)); 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 2014 года (п. 2.1.3); общая стоимость квартиры по договору составляет 1 388 800 руб., исходя из стоимости одного квадратного метра – 32 000 руб., и общей площади квартиры равной 43,4 кв.м., из которых 889 256 руб. 33 коп. участник выплачивает из собственных средств после регистрации настоящего договора в органах государственной регистрации и 499 543 руб. 67 коп. оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных участнику ОАО «Сбербанк России» (п. 4.1). Договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по Ростовской области.

В рамках исполнения условий заключенного договора, кредитором были уплачены денежные средства в размере 1 388 800 руб., что подтверждается банковским ордером № 27-1 от 24.07.2014 на сумму 1 388 800 руб.

Пункт 4.5. договора предусматривает, что 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, участника долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение трех дней с момента получения соответствующего уведомления от застройщика.

Письмом за исх. № 103 от 14.01.2015 застройщик уведомил участника долевого строительства об увеличении площади квартиры на 2.1 кв.м, и необходимости доплаты в размере 67 200 руб. Фактическая площадь квартиры составила 45,5 кв.м.

По квитанции к приходному кассовому ордеру 19 от 02.02.2015 участник долевого строительства перечислил ЖСК «Стройинвест» денежные средства в размере 67 200 руб.; в доказательство оплаты за увеличение площади квартиры.

Дополнительным соглашением от 01.12.2015 срок готовности дома продлен до 30.06.2016.

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, предусматривающим 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 Приходько Натальи Викторовны о передаче жилого помещения, признаются судом обоснованными и подлежат включению в реестр требований о передаче жилых помещений.

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 Приходько Натальи Викторовны как участника долевого строительства о передаче жилого помещения в виде однокомнатной квартиры № 103, общей площадью 45,5 кв.м., расположенной на 2 этаже (секция № 2), многоквартирного жилого дома по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта, 5а, в реестр требований о передаче жилых помещений жилищно-строительного кооператива «Стройинвест»; сумма, уплаченная по договору о долевом строительстве 1 456 000 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