



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 Жикривецкой Анжелины Анатольевны
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 отсутствии представителей сторон

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) жилищно-строительного кооператива «Стройинвест» рассматривается заявление Жикривецкой Анжелины Анатольевны о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилого помещения в виде однокомнатной квартиры № 155, общей площадью 46,50 кв.м., расположенной на 11 этаже, 13-этажного 165 квартирному жилому дому, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта, д. 5А; сумма, уплаченная по договору 1 488 000 руб.

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

Через канцелярию суда от заявителя поступили в порядке ст. 49 АПК РФ письменные уточненные требования, в которых просит включить в реестр требований кредиторов о передаче жилого помещения в виде однокомнатной квартиры № 155, общей площадью 46,50 кв.м., расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта, д. 5А; сумма, уплаченная по договору 1 069 500 руб., и о включении в реестр требований кредиторов денежного требования (неустойку) в размере 341 758 руб. 72 коп.

Уточнения судом приняты к рассмотрению в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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 18.12.2013 между жилищно-строительным кооперативом «Стройинвест» (застройщик) и обществом с ограниченной ответственностью «Планета-Дон» 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 (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 а акту не позднее чем в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ввода дома, завершеного 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.

29.05.2014 между обществом с ограниченной ответственностью «Планета-Дон» (уступщик) и Жикривецкой Анжелиной Анатольевной (преемник) был заключен договор уступки прав требования № 155, согласно которого уступщик передает, а преемник получает право требования уступщика в отношении однокомнатной квартиры № 155

общей проектной площадью 46,5 кв.м. (с учетом площади лоджии с $k=0,5$), расположенной на 11-ом этаже (секция № 2) 13-ти этажного 165-ти квартирного жилого дома 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 1 488 000 руб. (п. 3); сумму 71 000 руб. оплачивает до 29.05.2014. Сумму 1 417 000 руб. оплачивает до 02.07.2014 (п. 4).

Стоимость квартиры № 155 по договору № 1 долевого участия от 18.12.2012 составляет: 23 000 руб. (за 1 кв.м.) x (площадь квартиры) 46,5 кв.м. = 1 069 500 руб.

Преимник свои обязанности по оплате по договору уступки выполнил в полном объеме, что подтверждается квитанциями к приходным кассовым ордерам № 114 от 02.06.2014 на сумму 1 417 000 руб., № 110 от 29.05.2014 на сумму 71 000 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, 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;

б) 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 Жикревецкой Анжелины Анатольевны о передаче жилого помещения, признаются судом обоснованными и подлежат включению в реестр требований о передаче жилых помещений.

Кроме того, заявителем заявлено требование о включении в реестр требований суммы неустойки в размере 341 758 руб. 72 коп. за период с 01.02.2015 по 04.09.2016 за несвоевременное исполнение обязательств по договору о долевом строительстве о передаче помещения.

Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона №127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» состав и размер денежных обязательств и обязательных платежей, возникших до принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом и заявленных после принятия арбитражным судом такого заявления и до принятия решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, определяются на дату введения каждой процедуры, применяемой в деле о банкротстве и следующей после наступления срока исполнения соответствующего обязательства.

В силу п. 1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов и о внесении изменений в некоторые законодательные акты в Российской Федерации» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов и о внесении изменений в некоторые законодательные акты в Российской Федерации» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого

строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Поскольку должником (застройщиком) был нарушен предусмотренный договором срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, требования о включении в реестр требований кредиторов должника установленной законом неустойки заявлены обоснованно.

Нарушение должником (застройщиком) срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства подтверждено материалами дела и является основанием для начисления законной неустойки. Расчет неустойки судом проведен, признан верным.

В силу части 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве в ходе конкурсного производства, применяемого в деле о банкротстве застройщика, требования кредиторов, за исключением требований кредиторов по текущим платежам, удовлетворяются в следующей очередности:

1) в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, компенсации сверх возмещения вреда;

2) во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

3) в третью очередь производятся расчеты по денежным требованиям граждан - участников строительства;

4) в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

При таких обстоятельствах, требование заявителя о включении в реестр требований кредиторов денежной суммы подлежит удовлетворению в четвертую очередь.

Руководствуясь статьями 71, 201.1, 201.6 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ, статьями 49, 159, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Включить требования Жикревецкой Анжелины Анатольевны как участника долевого строительства о передаче жилого помещения в виде однокомнатной квартиры № 155, общей площадью 46,50 кв.м., расположенной на 11 этаже (секция № 2), 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 1 069 500 руб.

Включить требования Жикревецкой Анжелины Анатольевны в четвертую очередь реестра требований кредиторов жилищно-строительного кооператива «Стройинвест» в размере 341 758 руб. 72 коп.

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 и в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в месячный срок в порядке статьи 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

И.Л. Щербакова