



## 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

«30» декабря 2016 .

Дело № А53-24528/16

Резолютивная часть судебного акта объявлена «28» декабря 2016

Полный текст судебного акта изготовлен «30» декабря 2016

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 Романец Виталия Викторовича  
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 Романец Виталия Викторовича о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилого помещения в виде двухкомнатной квартиры № 104, общей площадью 49,6 кв.м., расположенной на 2 этаже (секция № 2), многоквартирного жилого дома, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Шмидта, д. 5А; сумма, уплаченная по договору 1 587 200 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 процедуры, 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.

Как следует из документов, представленных заявителем, 24.06.2014 между Романец Виталием Викторовичем (участник долевого строительства) и жилищно-строительным кооперативом «Стройинвест» (застройщик) был заключен договор об участии в долевом строительстве многоквартирного дома № 104, 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 2-х комнат, будет находиться в доме на 2 этаже (секция № 2), номер 104, общей площадью 49,6 кв.м., которая включает в себя площадь лоджии с коэффициентом  $K=0,3$ , в соответствии с проектной документацией (п.1.1)) 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/стволам 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, законченного строительством в эксплуатацию не позднее чем в 4 квартале 2014 года (п. 2.1.3, п. 3.1 (г)); общая стоимость квартиры по договору составляет 1 587 200 руб. исходя из стоимости одного квадратного метра – 32 000 руб., и общей площади квартиры, равной 49,6 кв.м. Стоимость, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и может быть изменена только в случае изменения площади квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации. Изменение стоимости оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору (п.4.1) участник долевого строительства вносит сумму в кассу, либо на расчетный счет ЖСК «Стройинвест», указанную в п. 4.1 договору в следующем порядке: 1 587 200 руб. оплачивает до 05.07.2014 года, но не ранее даты регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (п.4.2).

В рамках исполнения условий заключенного договора, кредитором были уплачены денежные средства в размере 1 587 200 руб., что подтверждается платежным поручением № 158 от 04.07.2014 на сумму 1 587 200 руб.

Дополнительным соглашением от 17.01.2015 к договору № 104 участия в строительстве многоквартирного дома от 24.06.2014 п.2.1.3 договора изложен в следующей редакции: застройщик при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных разделом 3 договора, обязуется обеспечить готовность дома, законченного строительством, к вводу в эксплуатацию не позднее чем в 4 квартале 2015 года.

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 Романец Виталия Викторовича 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 Романец Виталия Викторовича как участника долевого строительства о передаче жилого помещения в виде двухкомнатной квартиры № 104, общей площадью 49,6 кв.м., расположенной на 2 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 1 587 200 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 и в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в месячный срок в порядке статьи 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

И.Л. Щербакова