



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
21 ноября 2018 года

Дело № А56-41/2017/тр.224

Резолютивная часть определения объявлена 13 ноября 2018 года.
Полный текст определения изготовлен 21 ноября 2018 года.

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Тарасова М.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Вычкиной А.В., рассмотрев в судебном заседании заявление Нечаевой Людмилы Александровны о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) жилищно-строительного кооператива «Муринское-1» (191014, Санкт-Петербург, ул. Парадная, д. 3/2, лит. А/81Н; ИНН 4703133234, ОГРН 1134703000629),

при участии:

от кредитора – представителя Кремлева А.С. (доверенность от 29.09.2018),
от должника – представителя Лямичева Е.Н. (доверенность от 24.12.2017),
от временного управляющего – представителя Чернякевича А.А. (доверенность от 16.04.2018),
от ООО «Романтика» – представителя Завгородней К.М. (доверенность от 13.09.2018),
временного управляющего ООО «Романтика» Федичева Д.В. (паспорт),

установил:

в производстве Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (далее – арбитражный суд) находится дело о несостоятельности (банкротстве) жилищно-строительного кооператива «Муринское-1» (далее – должник, ЖСК «Муринское-1»).

Определением арбитражного суда от 13.11.2017 (резолютивная часть объявлена 03.11.2017) ООО «1Д7» заменено на АО «Ленинградское областное Агентство ипотечного жилищного кредитования», в отношении должника введена процедура наблюдения, при рассмотрении дела о банкротстве ЖСК «Муринское-1» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Сведения о введении отношении должника процедуры наблюдения и применении правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 18.11.2017 №215.

Определением от 16.04.2018 арбитражный суд утвердил временным управляющим должника Рулева Игоря Борисовича, являющегося членом Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

В рамках дела о банкротстве Нечаева Людмила Александровна (далее – заявитель, кредитор) 28.11.2017 предъявила в арбитражный суд требование к должнику о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений жилого помещения со следующими характеристиками: 1-комнатная (студия) квартира, с условным номером 2-31, расположенная в корпусе 4, секции 4.2, на 2 этаже, в строительных осях 20-21; В-Е, проектной площадью 23,30 кв.м, назначение квартиры – жилое; основанное на договоре паевого взноса № О2-26-10-14/ПО-П/4-2-31 от 26.10.2014 г. для строительства многоквартирного дома, расположенного на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер 47:07:0722001:72.

Определениями арбитражного суда от 01.06.2018 и 21.09.2018 к участию в обособленном споре в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ООО «Романтика» и временный управляющий ООО «Романтика» Федичев Д.В. соответственно.

До начала рассмотрения обособленного спора по существу от временного управляющего Федичева Д.В. поступило ходатайство о приостановлении производства по требованиям кредиторов второй очереди ЖК «Силы природы», которые приобретали жилые помещения в 3 и 4 корпусе по разрешению на строительство ООО «Романтика», до момента включения их в реестр требований о передаче жилых помещений в деле № А56-16596/2017; об истребовании доказательства оплаты данных жилых помещений у ЖК «Муринское-1»; об истребовании первичных документов (договоров долевого участия с гражданами и ООО «Романтика») для передачи их в дело № А56-16596/2017, наложить срочные обеспечительные меры в обязанности ЖК «Муринское-1» и ООО «Романтика» представить данные документы в дело №А56-16596/2017.

В судебном заседании представитель должника настаивал на отложении рассмотрения заявления для предоставления возможности заключения с кредитором договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого комплекса; названные договоры, защищающие, по мнению должника, интересы физических лиц в большей степени, нежели договоры паевого взноса, передаются на государственную регистрацию в установленном порядке.

Представители ООО «Романтика» и временного управляющего должника поддержали ходатайство представителя должника, а также ходатайство о приостановлении производства по требованию.

Представитель кредитора настаивал на удовлетворении заявления, пояснил об отсутствии у кредитора намерений заключать договор долевого участия с ООО «Романтика».

Арбитражный суд с учетом мнения лиц, участвующих в судебном заседании, не находит оснований для отложения рассмотрения обособленного спора в порядке статьи 158 АПК РФ. Представленных доказательств достаточно для разрешения спора по существу.

Изучив материалы дела, заслушав позиции лиц, присутствовавших в судебном заседании, суд пришел к следующим выводам.

Ходатайство временного управляющего ООО «Романтика» Федичева Д.В. о приостановлении производства по требованию не подлежит удовлетворению ввиду отсутствия оснований для применения статьей 143, 144 АПК РФ. Факт обращения кредитора с требованием к ООО «Романтика» не подтвержден. Сведениями о применении при рассмотрении дела № А56-16596/2017 о банкротстве ООО «Романтика» правил параграфа 7 главы IX Закон о банкротстве суд не располагает, что также подтверждается общедоступной информацией, размещенной на сервисе «Картотека арбитражных дел» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Ходатайство временного управляющего ООО «Романтика» Федичева Д.В. об истребовании доказательств также отклоняется судом, поскольку в судебном заседании представителем должника передан ряд документов, об истребовании которых настаивает заявитель, для приобщения к материалам обособленного спора, в остальной части – ходатайство Федичева Д.В. не имеет отношения к предмету рассматриваемого спора и не соответствует порядку, установленному статьями 66, 90, 92 АПК РФ.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 71 Закона о банкротстве для целей участия в первом собрании кредиторов кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в течение тридцати календарных дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения. Указанные требования направляются в арбитражный суд, должнику и временному управляющему с приложением судебного акта или иных документов, подтверждающих обоснованность этих требований. Указанные требования включаются в реестр требований кредиторов на основании определения арбитражного суда о включении указанных требований в реестр требований кредиторов.

Согласно пункту 5 статьи 71 Закона о банкротстве требования кредиторов, по которым не поступили возражения, могут быть рассмотрены без привлечения лиц, участвующих в деле.

Пунктом 1 статьи 201.4 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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 участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве порядка предъявления требований к застройщику.

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 (пункт 2 части 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

Как следует из имеющихся в материалах дела документов и пояснений представителя должника в судебном заседании, ЖСК «Муринское-1» является собственником земельного участка с кадастровым номером 47:07:0722001:4614, на котором расположены корпус 1 и 2 первой очереди строительства многоквартирного жилого дома, ему выдано разрешение на строительство в отношении указанных корпусов №RU47504307-125 с учетом изменений, внесенных в разрешение распоряжением от 14.06.2016 №49/ИРС.

Рассматривая требование кредитора, суд установил, что 26.10.2014 между должником и Нечаевой Людмилой Александровной заключен договор паевого взноса № О2-26-10-14/ПО-П/4-2-31 (далее – договор).

Предметом договора является определение порядка участия члена кооператива в строительстве многоквартирного жилого дома путем выплаты паевых и иных установленных взносов с целью получения после окончания строительства многоквартирного дома и надлежащего исполнения членом кооператива своих обязательств в собственность квартиры.

Пунктом 1.3 договора установлено, что приобретение членом кооператива права собственности на квартиру обусловлено членством в некоммерческой организации - ЖСК «Муринское-1» и выплатой паевого и иных установленных договором взносов.

Право собственности на квартиру приобретает членом кооператива после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и после передачи должником квартиры члену кооператива по акту приема-передачи, при условии полной оплаты размера паевого взноса, установленного в пункте 2.2 договора, вступительного взноса, дополнительных целевых взносов, и исполнения обязательств по договору.

В соответствии с пунктом 1.6 договора квартира передается застройщиком ЖСК в течение 3 (трех) календарных месяцев с даты ввода 3 и 4 корпусов многоквартирного дома в эксплуатацию.

Как следует из материалов дела, дом в эксплуатацию не введен, обязательства кооператива перед кредитором не исполнены, квартира не передана.

Согласно пункту 2.2 Договора размер паевого взноса члена кооператива составляет 1 230 000 рублей.

В подтверждение исполнения обязательств по оплате паевого взноса кредитором представлены следующие доказательства: платежное поручение №1 от 27.10.2014, справка о выплате пая от 23.10.2014 №349-17, что свидетельствует о том, что паевой взнос оплачен в сумме 1 230 000 рублей.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается как путем заключения договора участия в долевом строительстве, так и посредством создания жилищно-строительного кооператива.

Согласно статье 21 Закона Российской Федерации 19.06.1992 №3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» источниками формирования имущества потребительского общества являются паевые взносы пайщиков, доходы от предпринимательской деятельности потребительского общества и созданных им организаций, а также доходы от размещения его собственных средств в банках, ценных бумагах и иные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации (пункт 3).

Паевой фонд потребительского общества состоит из паевых взносов, являющихся одним из источников формирования имущества потребительского общества (пункт 1 статьи 23 указанного закона).

Согласно пункту 1.1 Устава ЖСК «Муринское-1» создан в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, улучшения жилищных условий путем объединения его членами имущественных паевых взносов, а также управления многоквартирными домами.

Должник свои обязательства по передаче квартиры члену кооператива в срок, предусмотренный договором, не исполнил.

В соответствии со статьями 71, 100 Закона о банкротстве требования кредиторов рассматриваются арбитражным судом для проверки их обоснованности и наличия оснований для включения в реестр требований кредиторов.

Согласно положениям пунктов 2 и 3 статьи 201.6 Закона о банкротстве 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. Требование о передаче жилого помещения, признанное обоснованным арбитражным судом, подлежит включению арбитражным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений.

В силу 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 заключения договоров паевого взноса.

Согласно статьям 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Поскольку судом установлен факт неисполнения должником обязательств по договору, кредитор обоснованно предъявил требования к должнику.

При этом суд отклоняет доводы должника, временного управляющего, ООО «Романтика» об отсутствии оснований для удовлетворения требования кредитора в связи со следующим.

В силу пункта 6.1 договора участия в долевом строительстве от 06.06.2016 №О2-06-06-16/РС/4-2-31, договор считается заключенным с момента государственной регистрации (отлагательное условие). Поскольку государственная регистрация договора, на который ссылаются представители должника и ООО «Романтика», не осуществлена, договор не заключен: обязательства по исполнению условий договора у сторон отсутствуют.

Доказательства передачи договора долевого участия на государственную регистрацию в материалах спора отсутствуют.

Платежное поручение, предъявленное в судебном заседании в качестве подтверждения факта перечисления суммы паевого взноса в ООО «Романтика», не позволяет идентифицировать в составе платежа денежные средства, уплаченные кредитором должнику.

Факт нарушения прав кредитора, как участника строительства подтвержден материалами дела. Доказательств передачи квартиры в материалы дела не представлено.

Учитывая изложенное, суд считает, что заявление кредитора о включении требования в реестр передачи жилых помещений в отношении спорной квартиры является обоснованным и на основании пункта 3 статьи 201.6 Закона о банкротстве подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 71, 201.9 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

определил:

включить в реестр требований о передаче жилых помещений жилищно-строительного кооператива «Муринское-1» требование Нечаевой Людмилы Александровны о передаче жилого помещения со следующими характеристиками: 1-комнатная (студия) квартира, с условным номером 2-31, расположенная в корпусе 4, секции 4.2, на 2 этаже, в строительных осях 20-21; В-Е, проектной площадью 23,30 кв.м, назначение квартиры – жилое; основанное на договоре паевого взноса № О2-26-10-14/ПО-П/4-2-31 от 26.10.2014 г. для строительства многоквартирного дома, расположенного на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер 47:07:0722001:72 и оплаченное

кредитором в сумме 1 230 000 рублей, размер неисполненных обязательств участником строительства перед застройщиком – 0,00 рублей.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Тарасова М.В.