



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

19 апреля 2021 года

Дело № А33-13867-116/2018

Красноярск

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 12 апреля 2021 года.

В окончательной форме определение изготовлено 19 апреля 2021 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе председательствующего судьи Ерохиной О.В., судей Инхиреевой М.Н., Патракеевой А.Г., рассмотрев в судебном заседании заявление Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Красноярского края о намерении приобретения имущества должника и исполнения обязательств,

в деле по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Аполлон» (ИНН 2466252649, ОГРН 1122468036921) о признании общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» (ИНН 2466260914, ОГРН 1132468018100) несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании:

от Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края: Манахова Н.В., представитель по доверенности от 30.12.2020, личность удостоверена паспортом (до перерыва),

от участника должника - Медяника А.В.: Солдатенко А.В., представитель по доверенности от 11.05.2020, личность удостоверена паспортом (до и после перерыва),

от участника должника - Медяника П.В.: Маслобоева Л.В., представитель по доверенности от 13.01.2021, личность удостоверена паспортом (до и после перерыва),

от участника строительства – Боевой А.В.: Райденская Е.В., представитель по доверенности от 21.02.2019, личность удостоверена паспортом (до и после перерыва),

участника строительства: Береснев А.М., личность удостоверена паспортом (до перерыва),

участника строительства: Капелус О.Л., личность удостоверена паспортом (до и после перерыва),

участника строительства Капелус В.В., личность удостоверена паспортом (до и после перерыва),

от финансового управляющего – Медяника П.В.: Доценко А.А., представитель по доверенности от 28.10.2020, личность удостоверена паспортом (до и после перерыва),

от заявителя: Павлова М.В., представитель по доверенности от 30.12.2020, личность удостоверена паспортом (до и после перерыва),

от заявителя: Дрожжин М.Ю., представитель по доверенности от 07.04.2021, личность удостоверена паспортом (до перерыва),

от конкурсного управляющего: Жданов В.А., представитель по доверенности от 19.01.2021, личность удостоверена паспортом (до и после перерыва),

от кредитора – Баранова М.А.: Никифоров Е.К., представитель по доверенности от 05.11.2019, личность удостоверена паспортом (до перерыва),
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Наказновой С.А.,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Аполлон» обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» несостоятельным (банкротом).

Заявление принято к производству суда. Определением от 31.05.2018 возбуждено производство по делу о банкротстве.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 22.12.2018 (резолютивная часть объявлена в судебном заседании от 17.12.2018) общество с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком до 17.12.2019. При банкротстве общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ. Конкурсным управляющим должником утвержден Федораев Юрий Иванович.

Сообщение конкурсного управляющего о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» №237 от 22.12.2018, стр. 65, на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве № 3320899 от 18.12.2018.

Определением от 19.11.2020 срок конкурсного производства в отношении общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» продлен на шесть месяцев до 18 мая 2021 года.

25.01.2021 в Арбитражный суд Красноярского края поступило заявление Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Красноярского края, согласно которому заявитель просит:

1) Удовлетворить заявление Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Красноярского края о намерении в порядке статьи 201.15-1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» стать приобретателем прав общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М»:

- права аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0200156:72 по адресу Красноярский край, г. Красноярск, площадью 3 467 кв.м., с правом на неотделимое улучшение на земельном участке – правом собственности на объект незавершенного строительства по адрес: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Карла Маркса, площадью застройки 390, 4 кв.м., степенью готовности 95 % с кадастровым номером 24:50:0200156:220;

- на иные неотделимые улучшения на земельном участке, на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, а также прав требования по подключению (технологическому присоединению) объектов незавершенного строительства к сетям инженерно – технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-13867/2018.

2) Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) права застройщика общества с ограниченной ответственностью «Емельяновская слобода» (ОГРН 1102468026726, ИНН 246022339):

- право аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0200156:72 по адресу Красноярский край, г. Красноярск, площадью 3 467 кв.м.,

- право собственности на объект незавершенного строительства по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Карла Маркса, площадью застройки 390, 4 кв.м., степенью готовности 95 % с кадастровым номером 24:50:0200156:220;

- на иные неотделимые улучшения на земельном участке, на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, а также прав требования по подключению (технологическому присоединению) объектов незавершенного строительства к сетям инженерно – технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-13867/2018.

Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края обязательства застройщика общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» по передаче помещений участникам строительства в соответствии с реестром требований участников строительства.

Определением от 02.02.2021 заявление принято к производству, судебное заседание назначено на 26.03.2021.

Определением от 26.03.2021 к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен финансовый управляющий Медяника Павла Владимировича – Бобров Максима Васильевич, судебное заседание отложено на 09.04.2021.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Сведения о дате и месте слушания размещены на сайте Арбитражного суда Красноярского края. Согласно статье 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводится в отсутствие иных лиц, участвующих в деле.

Представитель финансового управляющего Медяника П.В. – Боброва М.В. ходатайствовала о выделении части земельного участка.

Представитель заявителя возражала в удовлетворении ходатайства о выделении части земельного участка.

Представитель кредитора – Баранова М.А. не возражал в удовлетворении заявленных требований.

Представитель заявителя ходатайствовал о приобщении дополнительных документов к материалам дела.

Суд приобщил дополнительные документы к материалам дела в порядке статей 75, 159 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края поддержала заявленные требования, возражала в удовлетворении ходатайства о выделении части земельного участка.

Участник строительства Капелус О.Л. поддержала заявленные требования.

Представитель конкурсного управляющего поддержал заявленные требования, возражал в удовлетворении ходатайства о выделении части земельного участка.

В судебном заседании, в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, объявлялся перерыв до 16 час. 00 мин. 12 апреля 2021 года.

Исследовав представленные доказательства, арбитражный суд установил следующие обстоятельства, имеющие значение для дела, пришел к следующим выводам.

Согласно статье 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

Согласно пункту 17 статьи 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 151-ФЗ) положения пункта 3.2. статьи 201.1, статей 201.8-1, 201.8-2, 201.9, 201.10-201.14, 201.15-1, 201.15-2, 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

Закон № 151-ФЗ вступил в силу 01.07.2019. Производство по настоящему делу на основании определения Арбитражного суда Красноярского края возбуждено 01.09.2016, расчеты с кредиторами третьей очереди не начаты.

Таким образом, в рассматриваемом случае подлежат применению положения указанных статей Закона о банкротстве в редакции Закона № 151-ФЗ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 13.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 218-ФЗ) имущество Фонда, сформированное за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований, может использоваться на следующие цели:

1) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, по завершению строительства (строительству) объектов инфраструктуры, в том числе мероприятий, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости до государственной регистрации права собственности участников строительства на указанные помещения и машино-места;

2) на перечисление денежных средств застройщику в соответствии с пунктом 3 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, погашение требований по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, включенных в реестр требований кредиторов, в целях обеспечения в соответствии со статьями 201.11 и 201.15-1 Закона о банкротстве возможности передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме и (или) ином объекте строительства, строительство которых завершено, или передачи Фонду или Фонду субъекта Российской Федерации прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

2.1) на финансирование мероприятий, связанных с соблюдением условий и требований, предусмотренных пунктами 4 и 5 статьи 201.15-2-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ Закона о банкротстве;

3) на погашение расходов в соответствии с пунктом 3 статьи 59, пунктом 3.2 статьи 201.1 Закона о банкротстве;

4) на финансирование деятельности и мероприятий, осуществляемых Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации в порядке, установленном статьей 13.3 настоящего Федерального закона;

5) на выплату возмещения гражданам в соответствии со статьей 13 настоящего Федерального закона;

б) на иные мероприятия, связанные с указанными в части 1 настоящей статьи целями, в соответствии с решением Правительства Российской Федерации.

Как следует из пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

1) стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, либо тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи. При определении размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, учитывается также размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 настоящего Федерального закона;

2) имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи;

3) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся

участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо указанные кредиторы

согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет

арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи;

4) после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований участников строительства, исходя

из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений (в том числе

отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в многоквартирном доме или ином

доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 настоящей статьи). С согласия участника строительства возможна передача ему

жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, отличающихся по площади, планировке, расположению от жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, соответствующих условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения, или договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения;

5) объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности;

6) земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве;

7) участниками строительства принято решение о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, соответствующего требованиям пункта 8 настоящей статьи.

В соответствии с переходными положениями пункта 14 статьи 16 Закона № 151-ФЗ и отдельные законодательные акты Российской Федерации», передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью, если в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые должны быть построены на передаваемом земельном участке, договор с первым участником строительства, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, в том числе договор участия в долевом строительстве, заключен без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), до 1 июля 2019 года и применительно к договорам участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 года.

Передача указанного в настоящей части земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201.10 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

Исходя из буквального толкования пункта 14 статьи 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ очевиден законодательно установленный исчерпывающий перечень условий, необходимых для передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Закона о банкротстве.

Условие о необходимости отсутствия кредиторов, чьи требования обеспечены залогом прав на земельный участок и объект незавершенного строительства, либо необходимости получения согласия таких кредиторов на передачу приобретателю предмета залога, либо внесения денежных средств на депозитный счет суда в размере 60 % таких требований, содержится в подп. 3 пункта 3, пункте 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

С учетом изложенного, в соответствии со статьей 201.15-1 Закона о банкротстве (в редакции Закона № 151-ФЗ от 27.06.2019) приобретатель (определенный в решении Фонда о целесообразности завершения строительства как лицо, которому передаются денежные средства в соответствии со ст. 12, 13.1 Закона № 218-ФЗ) не обязан получать согласие залоговых требований или осуществлять погашение требований, обеспеченных залогом прав на земельный участок и/или объект незавершенного строительства в силу пункта 14

статьи 16 Федерального закона №151-ФЗ. Действующим законодательством получение согласия участников строительства на такую передачу не требуется.

ООО «АртиСтрой-М» не привлекал денежные средства участников строительства с использованием счетов эскроу, а первые договоры долевого участия были заключены до 01 июля 2019 года, следовательно, применению подлежат положениями п. 14 ст.16 Закона № 151-ФЗ от 27.06.2019.

Таким образом, в деле о банкротстве ООО «АртиСтрой-М» не подлежат применению условия, предусмотренные пп. 3 п. 3 ст. 201.10 и п. 2 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве об отсутствии требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо получения согласия от таких кредиторов, либо перечисление средств на депозитный счет арбитражного суда в размере достаточном для погашения требований указанных кредиторов и установленном подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве для целей передачи имущества приобретателю.

В реестре требований кредиторов ООО «АртиСтрой-М» отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

Согласно пункту 1 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве при регулировании обязательств застройщика применяется возмездная передача его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств иному застройщику, который будет являться приобретателем (далее в целях настоящего параграфа - приобретатель). В качестве встречного представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.

Приобретателем может быть Фонд либо Фонд субъекта Российской Федерации на основании принятого Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, которые приняты по основаниям и в порядке, которые установлены Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". В случае, если Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации принято решение о нецелесообразности такого финансирования либо решение Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации не было получено конкурсным управляющим в течение шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства, приобретателем может быть также юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии с п.1 ст. 21.1 Федерального закона № 214-ФЗ Фонд субъекта Российской Федерации создается в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду субъекта Российской Федерации имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан - участников долевого строительства в порядке,

предусмотренном настоящим Федеральным законом, и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - объекты инфраструктуры), для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность.

Таким образом, заявитель, являясь Фондом субъекта Российской Федерации, является приобретателем имущества застройщика и обязательств перед участниками строительства в порядке, определенном статьями 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве, в силу прямого указания специальной нормы Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции от 13.07.2020 № 202-ФЗ).

Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края создан на основании Закона Красноярского края от 03.10.2019 №8-3069 «О фонде защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края» в соответствии распоряжением Правительства Красноярского края № 830-р от 31.10.2019.

К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся:

- земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства,
- неотделимые улучшения на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства),
- права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения (далее соответственно - имущество, земельный участок, неотделимые улучшения земельного участка, проектная документация).

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, за исключением требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций (далее - обязательства застройщика).

Согласно пункту 2 статьи 201.15.1. Закона о банкротстве (об урегулировании обязательств застройщика перед участниками строительства) передача земельного участка находящимся на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2-4 пункта 3 и требований, предусмотренных пунктами 5-7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Таким образом, приведенное выше положение регламентирует состав имущества и обязательств застройщика, которые передаются приобретателю (порядок передачи). Данные положения не регулируют вопросы, касающиеся погашения приобретателем требований каких-либо кредиторов застройщика.

Согласно пункту 6 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве лицо, имеющее намерение стать приобретателем земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями (прав на такой земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, которым является Фонд субъекта Российской Федерации, направляет заявление о таком намерении в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному управляющему и в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Заявление о намерении направляется и рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 201.15 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 201.15-1 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 7 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве к заявлению о намерении прилагаются документы, подтверждающие:

1) соответствие приобретателя требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2) возможность финансирования завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке (сведения о собственных средствах и сведения о размерах финансирования, необходимого для завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке).

В соответствии с пунктом 7.1. статьи 201.15-1 Закона о банкротстве к заявлению о намерении Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации прилагаются документы, подтверждающие возможность финансирования завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке (сведения о собственных средствах и сведения о размерах финансирования, необходимого для завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке).

В целях подтверждения возможности финансирования Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации вправе представить решение Фонда о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в том числе за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, или решение Фонда субъекта Российской Федерации о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в том числе за счет имущества Фонда субъекта Российской Федерации, сформированного за счет имущественного взноса субъекта Российской Федерации.

В соответствии с п. 3 ст. 21.1 Закона № 214-ФЗ урегулирование обязательств застройщика осуществляется Фондом субъекта Российской Федерации за счет денежных средств, предоставляемых Публично-правовой компанией, указанной в п. 1 ст. 23.2 Закона № 214-ФЗ, в соответствии со статьей 13.1 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 218-ФЗ). Предусмотренные в настоящей части денежные средства не могут быть направлены на финансирование деятельности Фонда субъекта Российской Федерации.

Законом № 218-ФЗ установлено право Публично-правовой компании принимать решение о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных п. 2 ст. 13.1 Закона № 218-ФЗ.

Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1192 утверждены Правила принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных п. 2 ст. 13.1 Закона № 218-ФЗ (далее – Правила).

Решение о финансировании мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ принимается Наблюдательным советом Фонда (пункт 2 Правил).

Пунктом 8 статьи 201.15.1. Закона о банкротстве предусмотрено, что в течение десяти дней с даты поступления конкурсному управляющему (внешнему управляющему) заявления о намерении наряду со сведениями, предусмотренными абзацем вторым пункта 2 статьи 201.15 настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий (внешний управляющий) представляет в арбитражный суд и лицу, имеющему намерение стать приобретателем и направившему заявление о намерении, следующие сведения:

1) расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 настоящего Федерального закона на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства);

2) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.

В материалы дела заявителем представлены документы, подтверждающие наличие финансовой возможности и соответствие требованиям заявителя – приобретателя объекта незавершенного строительства положениям статьи 3 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».

Согласно Выписке из протокола заседания Наблюдательного совета Публично-правовой компании на основании Протокола от 01.12.2020 № НС-22/2020 принято решение о финансировании мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1. Федерального закона от 27.06.2019 № 218-ФЗ, по завершению строительства объекта незавершенного строительства ООО «АртиСтрой-М», в отношении объекта: Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Карла Маркса, и о предоставлении согласия на совершение сделки по безвозмездной передаче имущества публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» третьему лицу – Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края.

Сведения о размерах финансирования, необходимого для завершения строительства объекта, содержащегося в Решении Наблюдательного совета Публично-правовой компании: согласно приложению № 16 к протоколу заседания Наблюдательного совета Публично-правовой компании от 01.12.2020 № НС-22/2020: объем финансовой помощи за счет имущества Публично-правовой компании, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, составляет 30 450 707,82 руб., объем финансовой помощи за счет имущества, сформированного за счет имущественного взноса субъекта Российской Федерации, составляет 10 150 235,94 руб. Всего сумма финансирования по подлежащему передаче объекту ООО «АртиСтрой-М» составляет 40 600 943,76 руб.

Целевое назначение данного финансирования (финансовой помощи) установлено согласно ч.2 ст.13.1 Закона № 218-ФЗ, в отношении объекта, указанного в Приложении к Приложению №16 к Протоколу заседания Наблюдательного совета от 01.12.2020 № НС-22/2020.

При этом совокупный размер средств, необходимых для завершения строительства объекта, равен 39 838 700,83 руб., что подтверждается справкой Публично-правовой компании от 26.11.2020.

Суд приходит к выводу о соответствии Фонда статусу заявителя и требованиям Закона о долевом участии в строительстве.

В соответствии с пунктом 10 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве исполнительный орган, уполномоченный Правительством Российской Федерации, представляет в арбитражный суд заключение о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем, в течение 10 дней с даты поступления заявления о намерении. Порядок и основания принятия исполнительным органом, уполномоченным Правительством Российской Федерации, соответствующего заключения определяются Правительством Российской Федерации.

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в суд представлено заключение о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем, за №3872-НС/07 от 03.02.2021.

По смыслу пункта 11 ст.201.15-1 Закона о банкротстве во взаимосвязи с пунктом 14 ст.16 Федерального закона № 151-ФЗ необходимым условием принятия судом определения об удовлетворении заявления о намерении является соблюдение условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве. Так, передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с Законом о банкротстве является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства;
- 2) после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований участников строительства;
- 3) земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве.

Согласно абз.2 п.1 ст.201.15-1 Закона о банкротстве к имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимые улучшения на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства), права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения (далее соответственно - имущество, земельный участок, неотделимые улучшения земельного участка, проектная документация).

В случае, если после принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства конкурсным управляющим в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства заключены договоры с проектной организацией, и (или) генеральным подрядчиком, и (или) техническим заказчиком, иные договоры в соответствии с целями, предусмотренными статьями 18 и 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской

Федерации», права и обязанности застройщика по таким договорам передаются вместе с имуществом и обязательствами застройщика.

Заявителем в материалы дела представлены выписки из Единого государственного реестра недвижимости, в соответствии с которыми следующие объекты недвижимости принадлежат должнику:

- на праве аренды по договору №1 от 23.09.2014 земельный участок с кадастровым номером 24:50:0200156:72 по адресу Красноярский край, г. Красноярск площадью 3467 +/- 21 кв.м. кадастровой стоимостью 18042372,01 рублей (запись о государственной регистрации аренды № 24-24-01/206/2014-945 от 14.10.2014);

- на праве собственности объект незавершенного строительства с проектируемым назначением – жилое, расположенный по адресу: Красноярский край г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Карла Маркса с кадастровым номером: 24:50:0200156:220, площадь застройки – 390,40 кв.м. (запись о государственной регистрации права собственности № 24:50:0200156:220-24/095/2019-1 от 17.06.2019);

Указанное, свидетельствует о наличии технической возможности для завершения строительного объекта должника, с последующей передачей жилых помещений участникам долевого строительства.

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, за исключением требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций (далее – обязательства застройщика).

Как подтверждается представленными конкурсным управляющим реестрами, в реестр требований о передаче жилых помещений включены требования участников строительства на общую сумму 190 056 300 рублей 00 копеек, денежные требования участников долевого строительства составили 2 500 000 рублей 00 копеек (3 очередь реестра требований кредиторов), итого совокупный размер требований участников долевого строительства составил 192 556 300 рублей 00 копеек.

По результатам рассмотрения заявления о намерении арбитражный суд выносит определение либо об удовлетворении заявления о намерении в случае соблюдения условий, предусмотренных пунктами 2-5 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, либо об отказе в удовлетворении заявления о намерении в случае несоблюдения условий, предусмотренных пунктами 2-5 указанной статьи, и (или) наличия заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации о невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем (пункт 11 статьи 201.15.1. Закона о банкротстве).

В соответствии с п. 11.1. ст. 201.15-1 Закона о банкротстве арбитражный суд вместе с определением об удовлетворении заявления о намерении, приобретателем по которому является Фонд субъекта Российской Федерации, выносит определение о передаче такому приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными п.п. 3-4 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве.

При таких обстоятельствах, поскольку Фондом выполнены все требования Закона о банкротстве, Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в суд представлено заключение о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем, суд считает возможным удовлетворить заявление Фонда.

Согласно сведениям конкурсного управляющего в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов первой очереди, требования кредиторов второй очереди составляют сумму 12 833,98 руб.

Согласно информации, представленной конкурсным управляющим, задолженность по текущим платежам, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой

вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом составляет 847 316,47 руб.

Таким образом, суд установил, что у должника имеется задолженность на общую сумму 860 150,45 руб., а именно:

- перед кредиторами первой очереди задолженность отсутствует;
- перед кредиторами второй очереди составляет 12 833,98 руб.;
- по текущим платежам в размере 847 316,47 руб.

По информации конкурсного управляющего у ООО «АртиСтрой-М» после передачи имущества приобретателю остается движимое имущество ТрансформаторТМГ 160 кВт. Общая стоимость которого составляет 62 550 руб.

В соответствии с п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с Законом о банкротстве является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести в соответствии со статьей 201.15 настоящего Федерального закона на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера указанных текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, но не более десяти процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что у должника после передачи имущественных прав и имущества Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края не достаточно имущества для погашения расходов, предусмотренных п.5 ст. 201.10 Закона о банкротстве и Фонд обязан внести на специальный банковский счет должника стоимость текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, требований кредиторов первой и второй очереди в размере 797 600,45 руб. (860 150,45 руб. - 62 550 руб.)

В соответствии с п.4.ст 201.15-1 Закона о банкротстве если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей и (или) четвертой очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 Закона о банкротстве.

В соответствии с пп. 1 п. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве при определении размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, учитывается также размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве.

Совокупный объем требований участников долевого строительства ООО «АртиСтрой-М» составляет 234 615 314,90 руб., из которых 190 056 300,00 руб. размер требований участников строительства, включенных в реестр требований по передаче

жилых помещений, и 44 559 014,90 руб. размер требований, включенных в реестр требований кредиторов (денежные требования участников строительства, расторгнувших договоры долевого участия и денежные требования об убытках в виде реального ущерба на основании п.2 ст. 201.15 Закона о банкротстве).

Стоимость прав застройщика ООО «АртиСтрой-М» на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0200156:72 по адресу Красноярский край, г. Красноярск площадью 3467 +/- 21 кв.м. с находящимся на нем неотделимым улучшением - объектом незавершенного строительства с проектируемым назначением – жилое, расположенный по адресу: Красноярский край г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Карла Маркса с кадастровым номером: 24:50:0200156:220, площадь застройки – 390,40 кв.м. составляет 227 076 417,00 руб.

Соответственно стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства на 7 538 897,90 рублей (234 615 314,90 руб. – 227 076 417,00 руб.).

На основании изложенного, заявление Фонда подлежит удовлетворению, учитывая, что совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр в требований ООО «АртиСтрой-М» составляет 234 615 314,90 руб. и превышает стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, составляющую 227 076 417,00 руб., размер требований приобретателя Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ОГРН 1192468038300, ИНН 2460115082), подлежащий включению в реестр требований кредиторов ООО «АртиСтрой-М» составляет 7 538 897,90 руб.

В связи с чем, у Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края возникает право требования к ООО «АртиСтрой-М» в размере образовавшейся разницы – 7 538 897,90 руб., подлежащей включению в реестр требований кредиторов.

При передаче имущества и обязательств передаются также права на объекты незавершенного строительства, расположенные на передаваемом земельном участке.

Так, согласно сведениям из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, за ООО «АртиСтрой-М» зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства с проектируемым назначением – жилое, расположенный по адресу: Красноярский край г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Карла Маркса с кадастровым номером: 24:50:0200156:220, площадь застройки – 390,40 кв.м. (запись о государственной регистрации права собственности № 24:50:0200156:220-24/095/2019-1 от 17.06.2019).

При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявления Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края о намерениях ввиду наличия финансовой возможности для завершения строительного объекта должника с последующей передачей жилых помещений участникам долевого строительства.

В соответствии с п. 11.1. ст. 201.15-1 Закона о банкротстве в случае, если приобретателем является Фонд субъекта Российской Федерации, арбитражный суд вместе с определением об удовлетворении заявления о намерении, приобретателем по которому является Фонд субъекта Российской Федерации, выносит определение о передаче такому приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 12 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении указываются:

1) наименование приобретателя, его основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика;

- 2) размер требований кредиторов, указанных в пункте 1 статьи 201.15 настоящего Федерального закона, и срок *перечисления* приобретателем денежных средств в таком размере на специальный банковский счет застройщика в порядке, предусмотренном статьей 201.15 настоящего Федерального закона;
- 3) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, размер денежных средств и срок их перечисления приобретателем на основной счет застройщика в случае, если такая обязанность возникает у приобретателя в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, или размер требований приобретателя, подлежащих включению в реестр требований кредиторов в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи;
- 4) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;
- 5) иная необходимая для перечисления приобретателем денежных средств на соответствующий счет застройщика информация.

В соответствии с п. 13 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве погашение требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 статьи 201.15 настоящего Федерального закона, осуществляется в течение десяти рабочих дней с даты вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика. Погашение таких требований осуществляется в порядке очередности, установленном в соответствии со статьей 134 настоящего Федерального закона. В случае вынесения определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с пунктом 11.1 статьи 201.15-1 настоящего Федерального закона *погашение* указанных в настоящем пункте требований кредиторов осуществляется в течение десяти рабочих дней с даты *поступления* денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении.

Согласно п. 11.1 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве в случае, если приобретателем является Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации, заявление о намерении подлежит рассмотрению арбитражным судом в течение пяти рабочих дней со дня представления сведений, указанных в пункте 8 настоящей статьи. Арбитражный суд *вместе* с определением об удовлетворении заявления о намерении, приобретателем по которому является Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации, выносит определение о передаче такому приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 настоящего Федерального закона.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 12 п. 11.1 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении указываются в том числе размер требований кредиторов, указанных в [пункте 1 статьи 201.15](#) настоящего Федерального закона, и срок перечисления приобретателем денежных средств в таком размере на специальный банковский счет застройщика в порядке, предусмотренном [статьей 201.15](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 5 статьи 201.15 Закона о банкротстве в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении указывается, в частности, *срок перечисления* заявителем денежных средств на специальный банковский счет должника, иная информация, необходимая для перечисления заявителем денежных средств на специальный банковский счет должника.

Согласно положениям п. 9 ст. 201.15 Закона о банкротстве, в течение срока, *установленного определением арбитражного суда* об удовлетворении заявления о намерении, заявитель перечисляет на специальный банковский счет должника денежные средства в размере, который указан в данном определении.

Погашение требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, осуществляется в течение десяти рабочих дней с даты вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче участникам строительства объекта незавершенного строительства или жилых помещений (пункт 10 статьи 201.15 Закона о банкротстве).

Таким образом, исходя из указанных сроков, необходимости совершения конкурсным управляющим *погашения* требований кредиторов в установленные сроки, периода рассмотрения дела, вступления настоящего определения в законную силу, необходимого для поступления денежных средств, суд полагает возможным и целесообразным определить срок *перечисления* заявителем денежных средств в течение десяти рабочих дней с даты вступления в законную силу настоящего определения.

При этом конкурсному управляющему необходимо своевременно открыть в кредитной организации отдельный счет должника, предназначенный для погашения требований по текущим платежам и требований кредиторов второй очереди (специальный банковский счет должника), реквизиты которого предоставить заявителю.

На основании изложенного, заявление Фонда подлежит удовлетворению, в связи с чем суд считает необходимым обязать Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края в течение десяти рабочих дней с даты вступления в законную силу настоящего определения перечислить 797 600,45 руб. на специальный банковский счет общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» (ИНН 2466260914, ОГРН 1132468018100) для погашения текущих расходов и требований кредиторов второй очереди.

Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр в требований ООО «АртиСтрой-М» составляет 234 615 314,90 руб. и превышает стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, составляющую 227 076 417 руб. Размер требований приобретателя Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ОГРН 1192468038300, ИНН 2460115082), подлежащий включению в реестр требований кредиторов ООО «АртиСтрой-М» (ИНН 2466260914, ОГРН 1132468018100), составляет 7 538 897,90 руб.

Рассмотрев ходатайство финансового управляющего Боброва М.В. о выделении части земельного участка с кадастровым номером 24:50:0200156:72, суд полагает необходимым отказать в его удовлетворении на основании следующего.

Как следует из материалов дела, документом подтверждающим выделение земельного участка под строительство жилого дома и его целевое использование являются договор аренды земельного участка №1 от 23.09.2014 (пункт 1.1 договора аренды - целевое назначение), выписка из ЕГРН №КУВИ -001/2021-1428174 от 17.01.2021, а также разрешение на строительства №RU24308000-М-4903-ек от 16.05.2014.

Нормативы, земельного участка с кадастровым номером 24:50:0200156:72 под строительство жилого дома определены Правилами землепользования и застройки городского округа город Красноярск, утвержденными Решением Красноярского городского Советом депутатов от 07.07.2015 №В-122 (далее - Правила землепользования и застройки), и отражены в п.2.3. Градостроительного плана земельного участка №КИ24308000-18364 от 21.06.2018 (стр.8) (далее - Градостроительный план).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 17 Правил землепользования и застройки предельный (минимальный) размер земельного участка для строительства в зоне Ж-4 (жилая застройка) составляет - 0,30 га (3000 кв.м.).

Общая площадь земельного участка с кадастровым номером 24:50:0200156:72 по адресу Красноярский край, г. Красноярск 3467 кв.м., что на 467 кв.м. больше.

Проектная документация на строительство жилого дома по адресу г. Красноярск, ул. Карла Маркса 213 изготовлена ООО «Енисейстрой» с шифром проекта 49-13 изготовлена в 2013 году, в которую в 2018 году внесены изменения.

Разрешение на строительство ООО «АртиСтрой-М» выдано администрацией города Красноярск 16.05.2014 за №RU24308000-М-4903-ек. В разрешении на строительство указан кадастровый номер земельного участка – 24:50:0200156:72 права на которые приобретает Фонд но настоящему делу.

На части земельного участка, в отношении которых финансовым управляющим имущества Медяника П.В. Бобровым М.В. заявлено требование о его выделении, не находящейся непосредственно под объектом незавершенного строительства и обозначенного точками: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 27, 28, 29, 31, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, проектной документацией запроектировано устройство дворовой территории дома и организация проездов и парковок.

Разделом 2 проектной документации «Схема планировочной организации земельного участка» предусмотрено строительство подземного гаража на 8 машиномест, организация проездов, парковок автомобилей, а также дворовой территории с устройством площадок отдыха, спортивных и хозяйственных площадок. Необходимый набор площадок на дворовой территории (А,Б,В,Г) приведен на стр. 13 Раздела 2 проектной документации.

Строительство многоквартирных домов без указанных объектов действующим законодательством не предусмотрено.

При реализации прав Фондом в порядке ст. ст. 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве к приобретателю - Фонду переходят права, в том числе на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.

В соответствии с п.1 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве, к имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю, относятся земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимые улучшения на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства), права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения (далее соответственно - имущество, земельный участок, неотделимые улучшения земельного участка, проектная документация).

Указанной нормой предусмотрена передача приобретателю прав на весь земельный участок, предназначенный для размещения объектов незавершенного строительства. Передача прав на часть земельного участка в порядке ст. 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве не предусмотрена.

Согласно пункту 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве согласие арендодателя земельного участка на передачу прав застройщика на этот участок не требуется. Таким образом, передача прав на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0200156:72 может быть произведена без получения согласия собственника данного земельного участка Медяника П.В.

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что минимальная площадь земельного участка для строительства в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4) составляет 3000 кв.м., а в случае удовлетворения заявления финансового управляющего Боброва М.В., завершение строительства объекта незавершенного строительства по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Карла Маркса, площадью застройки 390,4 кв.м., степенью готовности 95 %, с кадастровым номером 24:50:0200156:220, будет невозможно, в связи с нарушениями градостроительных нормативов, что повлечет нарушение прав сторон по настоящему делу, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении ходатайства финансового управляющего Боброва М.В. о выделении части земельного участка с кадастровым номером 24:50:0200156:72.

В соответствии с п.3 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве переход прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями подлежит государственной регистрации. При этом залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по обязательствам, не связанным с обеспечением прав

участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю, что подлежит отражению в определении арбитражного суда о передаче Фонду Красноярского края имущества и обязательств застройщика.

Фондом представлена информация о наличии залогов прав застройщика в пользу лиц, не являющихся участниками строительства – Стрельникова В.И., Архутича Д.Д., с соответствующими записями об обременениях в выписке из ЕГРН от 19.10.2020.

Таким образом, возникшие в силу ст.13 Закона РФ «Об ипотеке» залогов прав застройщика в пользу лиц, не являющихся участниками строительства, отраженные в выписке из ЕГРН от 19.10.2020 подлежат прекращению, в отношении требований Стрельникова Виктора Ивановича о передаче:

нежилого помещения № 1 на цокольном этаже площадью 63,4 кв.м. по договору долевого участия № 51 от 09.04.2018, зарегистрированном 26.04.2018 за №24:50:0200156:72-24/095/2018-74 в едином государственном реестре недвижимости;

нежилого помещения № 2 на цокольном этаже площадью 79,6 кв.м. по договору долевого участия № 52 от 09.04.2018, зарегистрированном 26.04.2018 за №24:50:0200156:72-24/095/2018-73 в едином государственном реестре недвижимости;

нежилого помещения № 1 на первом этаже площадью 81,6 кв.м. по договору долевого участия № 50 от 03.03.2017, зарегистрированном 05.04.2017 за №24:50:0200156:72-24/001/2017-40 в едином государственном реестре недвижимости,

требования Архутича Даниила Денисовича о передаче нежилого помещения № 2 на первом этаже площадью 101,4 кв.м. по договору долевого участия № 49 от 30.03.2017, зарегистрированном 25.04.2017 за № 24:50:0200156:72-24/001/2017-41 в едином государственном реестре недвижимости.

В связи с этим залогов считаются прекращенными и данные регистрационные записи подлежат погашению Управлением Росреестра по Красноярскому краю при регистрации прав на земельный участок Фондом Красноярского края.

В соответствии с п. 11 ст. 201.15-2 государственная регистрация перехода прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями осуществляется на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Руководствуясь статьями 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве, статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

ОПРЕДЕЛИЛ:

Удовлетворить заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) о намерении стать приобретателем прав общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» (ИНН 2466260914, ОГРН 1132468018100): аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0200156:72 по адресу г. Красноярск площадью 3467 кв.м., с правом на неотделимые улучшения на земельном участке – объект незавершенного строительства по адресу: г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Карла Маркса, площадью застройки 390,4 кв.м., степенью готовности 95 %, с кадастровым номером 24:50:0200156:220, на иные неотделимые улучшения на земельном участке, на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, а также прав требования по подключению (технологическому присоединению) объектов незавершенного

строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями, и исполнить обязательства общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела № А33-13867/2018.

Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) права застройщика общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» (ИНН 2466260914, ОГРН 1132468018100): право аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0200156:72 по адресу г. Красноярск площадью 3467 кв.м., право собственности на объект незавершенного строительства по адресу: г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Карла Маркса, площадью застройки 390,4 кв.м., степенью готовности 95 %, с кадастровым номером 24:50:0200156:220, на иные неотделимые улучшения на земельном участке, на проектную документацию в отношении передаваемого объекта, включающую в себя все внесенные в нее изменения, а также права требования по подключению (технологическому присоединению) объектов незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями.

Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) обязательства застройщика общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» (ИНН 2466260914, ОГРН 1132468018100) по передаче помещений участникам строительства в соответствии с реестром требований участников строительства.

Обязать Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края в течение десяти рабочих дней с даты вступления в законную силу настоящего определения перечислить 797 600,45 руб. на специальный банковский счет общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» (ИНН 2466260914, ОГРН 1132468018100) для погашения текущих расходов и требований кредиторов второй очереди.

Обязать конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» Гордиенко Захара Андреевича в срок не позднее пяти рабочих дней с даты вынесения настоящего определения открыть в кредитной организации отдельный счет должника, предназначенный для погашения требований по текущим платежам и требований кредиторов второй очереди (специальный банковский счет должника), реквизиты которого предоставить заявителю.

Включить Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «АртиСтройМ» (ИНН 2466260914, ОГРН 1132468018100) в размере 7 538 897,90 руб. исходя из соотношения стоимости прав застройщика на земельный участок со всеми неотделимыми улучшениями, в том числе объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке в размере 227 076 417 руб. и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства общества с ограниченной ответственностью «АртиСтрой-М» в размере 234 615 314,90 руб.

Государственная регистрация перехода прав собственности на объект незавершенного строительства и земельный участок осуществляется на основании настоящего определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В удовлетворении ходатайства финансового управляющего Боброва М.В. о выделении части земельного участка с кадастровым номером 24:50:0200156:72 отказать.

Настоящее определение подлежит немедленному исполнению.

Разъяснить, что настоящее определение может быть обжаловано в четырнадцатидневный срок со дня его вынесения путём подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Красноярского края.

Председательствующий:

О.В. Ерохина

Судьи:

М.Н. Инхиреева

А.Г. Патракеева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 28.07.2020 2:37:52
Кому выдана Ерохина Ольга Васильевна