



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

21 мая 2021 года

Дело № А33-7330-116/2018

Красноярск

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 14 мая 2021 года.
В окончательной форме определение изготовлено 21 мая 2021 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе председательствующего судьи Ерохиной О.В., судей Краснопеевой Н.В., Власенко Н.О., 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 заявления Фильберт Натальи Викторовны о признании должника общества с ограниченной ответственностью «Емельяновская слобода» (ИНН 2460223391, ОГРН 1102468026726) несостоятельным (банкротом)

при участии в судебном заседании:

от конкурсного управляющего: Лапутев А.А., представитель по доверенности от 13.05.2021, личность удостоверена паспортом,

от конкурсного управляющего: Токарева Е.Л., представитель по доверенности от 13.05.2021, личность удостоверена паспортом,

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

от заявителя: Соколова Н.А., представитель по доверенности от 07.04.2021, личность удостоверена паспортом,

от заявителя: Каплеева Н.А., представитель по доверенности от 30.12.2020, личность удостоверена паспортом,

от кредитора – Глушковой Л.В.: Мельников В.Ю., представитель по доверенности от 29.01.2019, личность удостоверена паспортом,

кредитора: Шабанова Т.А., личность удостоверена паспортом,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Наказновой С.А.,

установил:

Фильберт Наталья Викторовна обратилась в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о признании должника общества с ограниченной ответственностью «Емельяновская слобода» несостоятельным (банкротом).

Определением от 03.04.2018 заявление принято к производству.

Определением от 04.06.2018 общество с ограниченной ответственностью «Емельяновская слобода» признано банкротом, в отношении должника введена процедура наблюдения. Утвержден временным управляющим Чурбакова Анатолия Андреевича.

Решением от 05.10.2018 общество с ограниченной ответственностью «Емельяновская слобода» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство. Исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложено на Чурбакова Анатолия Андреевича. При банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Емельяновская

слобода» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ.

Определением от 11.02.2020 срок конкурсного производства в отношении общества с ограниченной ответственностью «Емельяновская слобода» продлен на шесть месяцев до 08 июня 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 «Емельяновская слобода»:

- права собственности на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0100232:742 по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 1-ая Хабаровская, зд.7, ул. 1-ая Хабаровская, зд.7, стр. 1, 2, площадью 2 933 кв.м., с неотделимыми улучшениями – объектом незавершенного строительства со степенью готовности 3,5 %;

- права аренды по договору аренды №114 от 21.03.2019, заключенному с департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0100232:963 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 1-я Хабаровская, 7, площадью 594 кв.м.;

- на иные неотделимые улучшения на данных земельных участках, 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 «Емельяновская слобода» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-7330/2018.

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):

- права собственности на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0100232:742 по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 1-ая Хабаровская, зд.7, ул. 1-ая Хабаровская, зд.7, стр. 1, 2, площадью 2 933 кв.м., с неотделимыми улучшениями – объектом незавершенного строительства со степенью готовности 3,5 %;

- права аренды по договору аренды №114 от 21.03.2019, заключенному с департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0100232:963 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 1-я Хабаровская, 7, площадью 594 кв.м.;

- на иные неотделимые улучшения на данных земельных участках, 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 «Емельяновская слобода» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-7330/2018.

Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края обязательства застройщика общества с ограниченной

ответственностью «Емельяновская слобода» по передаче помещений участникам строительства в соответствии с реестром требований участников строительства.

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

Определением от 16.04.2021 к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено публичное акционерное общество «Ростелеком».

Протокольным определением от 30.04.2021 судебное заседание отложено в настоящее судебное заседание.

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 заявителя поддержала ранее заявленные требования.

Представитель конкурсного управляющего не возражал против удовлетворения заявленных требований.

Представитель кредитора – Глушковой Л.В. частично возражал в удовлетворении заявленных требований.

Представитель заявителя заявила об отказе от ходатайства о выделении требования конкурсного управляющего о внесении Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края денежных средств на специальный банковский счет ООО «Емельяновская слобода» для погашения текущих платежей первой очереди, требований кредиторов первой и второй очереди в отдельное производство.

Суд определил, принять отказ заявителя от ходатайства о выделении требования конкурсного управляющего о внесении Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края денежных средств на специальный банковский счет ООО «Емельяновская слобода» для погашения текущих платежей первой очереди, требований кредиторов первой и второй очереди в отдельное производство.

Заявителем заявлено о включении в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Емельяновская слобода» 137 685 123,07 руб.

В соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявление об увеличении размера заявленных требований принято арбитражным судом. Дело рассматривается по уточненным требованиям.

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 абзацу 1 пункта 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 некоммерческая организация Фонда или Фонд субъекта Российской Федерации, направляет заявление о таком намерении в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному управляющему (внешнему 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 настоящей статьей.

Согласно пункту 1 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве, при урегулировании 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.

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).

Приобретателем может быть Фонд либо Фонд субъекта Российской Федерации на основании принятого Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации решения о финансировании мероприятий по завершении строительства объектов незавершенного строительства, которые приняты по основаниям и в порядке, которые установлены Федеральным законом от 29.07.2017 N 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 30.12.2004 N 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 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Согласно ст. 21.1 Закона об участии в долевом строительстве 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 в порядке, определенном статьями 201.15.1, 201.15.2 и 201.152-1 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 "О несостоятельности (банкротстве)".

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.

Пунктом 2 статьи 201.1 5.1 Закона о банкротстве установлено, что передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии с настоящей статьей осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 - 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5 - 7 и 10 статьи 201.10 настоящего Федерального закона.

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 вноса 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 вноса 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 03.12.2020 № НС-24/2020 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 «Емельяновская слобода», в отношении объекта: Многоэтажный жилой дом с инженерным обеспечением по адресу: г. Красноярск, ул.1-ая Хабаровская, 7, Октябрьский район, г.Красноярск 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 № 6 к протоколу заседания Наблюдательного совета Публично-правовой компании от 03.12.2020 № НС-24/2020: объем финансовой помощи за счет имущества Публично-правовой компании, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, составляет 195 414 058,87 руб., объем финансовой помощи за счет имущества, сформированного за счет имущественного взноса субъекта Российской Федерации, составляет 65 138 019,62 руб. Всего сумма финансирования по подлежащему передаче объекту ООО «Емельяновская слобода» составляет 260 552 078,49 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 №6 к Протоколу заседания Наблюдательного совета от 03.12.2020 № НС-24/2020.

При этом совокупный размер средств, необходимых для завершения строительства объекта, равен 258 407 738,49 руб., что подтверждается справкой Публично-правовой компании от 30.11.2020.

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 №3871-НС/07 от 03.02.2021.

Таким образом, суд приходит к выводу о соответствии Фонда статусу заявителя и требованиям Закона о долевом участии в строительстве.

В подтверждение наличия у должника имущества, подлежащего передаче, в материалы дела представлены: Выписка из ЕГРП в отношении земельного участка с кадастровым номером 24:50:0100232:742, расположенного по адресу г. Красноярск, ул. 1-я Хабаровская, зд.7, ул. 1-я Хабаровская зд. 7, стр. 1,2, принадлежащий ООО «Емельяновская слобода» на праве собственности, Выписка из ЕГРП в отношении земельного участка с кадастровым номером 24:50:0100232:963, принадлежащий ООО «Емельяновская слобода» на праве аренды, договор аренды земельного участка № 114 от 21.03.2019 сроком действия до 10.02.2022, а также разрешение на строительство многоэтажного жилого дома по адресу г. Красноярск, ул. 1-я Хабаровская, зд.7.

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.

Как следует из материалов дела должнику ООО «Емельяновская слобода» на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 24:50:0100232:742 по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 1-ая Хабаровская, зд.7, ул. 1-ая Хабаровская, зд.7, стр. 1, 2, площадью 2 933 кв.м., на котором размещен объект незавершенного строительства со степенью готовности 3,5 %.

Также на основании договора аренды №114 от 21.03.2019, заключенного с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска должнику принадлежат права аренды на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0100232:963 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 1-ая Хабаровская, 7, площадью 594 кв.м.

В соответствии с пунктом 3 разрешения на строительство от 18.09.2015 № 24-308-325-2015 выданного застройщику ООО «Емельяновская слобода», расположение объекта капитального строительства многоэтажного жилого дома с инженерным обеспечением по адресу: ул.1-ая Хабаровская, 7, Октябрьский район, г.Красноярск планируется на земельных участках с кадастровыми номерами 24:50:0100232:742 и 24:50:0100232:963.

Указанное, свидетельствует о соответствии приобретателя требования, установленным Законом № 214-ФЗ, а также возможность финансирования завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке.

В силу пункта 11.1 статьи 201.15.1 Федерального закона о банкротстве в случае, если приобретателем является Фонд субъекта Российской Федерации, заявление о намерении подлежит рассмотрению арбитражным судом в течение пяти рабочих дней со дня представления сведений, указанных в пункте 8 статьи 201.15.1 Федерального закона о банкротстве.

Согласно пункту 8 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве 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 объект незавершенного строительства и земельный участок и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства);

2) соотношение стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений.

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 в суд представлено заключение о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем, суд считает возможным удовлетворить заявление Фонда.

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 03.04.2018, 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.

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, который не входит в перечень, установленный пунктом 14 статьи 16 Федерального Закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ.

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 «Емельяновская слобода» не привлекало 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 «Емельяновская слобода» 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.

Таким образом, возражения кредитора Глушковой Л.В. о сохранении за ней статуса залогового кредитора судом отклоняются.

Согласно сведениям конкурсного управляющего в реестре требований кредиторов требования кредиторов по текущим платежам, указанные в п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве, составляют 2 270 282,14 руб., в том числе требования по текущим платежам – 1 554 583,67 руб., второй очереди реестра требований кредиторов (по обязательным платежам) - 715 698,47 руб., требования первой очереди реестра требований кредиторов отсутствуют.

Стоимость имущества ООО «Емельяновская слобода», которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, составляет 8 755 154,88 руб., перечень имущества представлен конкурсным управляющим в материалы дела. Так, в состав имущества должника входят земельные участки в количестве 24 штук общей кадастровой стоимостью 7 013 173,23 руб., объект незавершенного строительства с кадастровым номером 24:11:0210304:1867, расположенный на земельном участке 24:11:0210304:849, кадастровой стоимостью 1 161 473,55 руб., а также земельные участки с кадастровыми номерами 24:11:0210304:874, 24:11:0210304:876 общей кадастровой стоимостью 580 508,10 руб. Данное имущество (кроме объекта незавершенного строительства) находится в аресте в рамках уголовного дела в отношении бывшего руководителя ООО «Емельяновская слобода» Гельцера С.А.

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.

Учитывая, что стоимость имущества ООО «Емельяновская слобода», которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, составляет 8 755 154,88 руб., что превышает размер требований в сумме 2 270 282,14 руб., указанных в п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве, суд приходит к выводу о том, что у должника после передачи имущественных прав и имущества Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края достаточно имущества для погашения расходов, предусмотренных п.5 ст. 201.10 Закона о банкротстве и у Фонда отсутствует обязанность 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.

Довод конкурсного управляющего о нахождении имущества должника в аресте, в связи с чем у заявителя имеется обязанность по перечислению денежных средств в соответствии с положениями п.5 ст. 201.10 Закона о банкротстве в конкурсную массу должника подлежит отклонению на основании следующего.

В соответствии с пунктом 2 [статьи 51](#) Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" при аресте имущества должника в целях обращения на него взыскания виды, объемы и сроки ограничения права пользования арестованным имуществом определяются судебным приставом-исполнителем в каждом конкретном случае с учетом свойств имущества, значимости его для собственника или владельца, хозяйственного, бытового или иного использования и других факторов.

Согласно положениям пункта 4 статьи 80 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости - ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества.

Таким образом, арест имущества должника означает запрет распоряжаться им, а при необходимости - ограничение права пользования имуществом, его изъятие или передачу на хранение, однако не означает лишение права собственности, а также саму возможность реализации имущества после отмены соответствующих ограничений.

Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства Красноярского края также заявлены возражения относительно включения в состав текущих платежей, подлежащих погашению в случае недостаточности имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, в соответствии с положениями п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве, следующих сумм: 5700 руб. на аренду помещений, 42 000 руб. на подготовку технических планов объектов незавершенного строительства, 98 000 руб. на подготовку технических планов объектов незавершенного строительства, 23 000 руб. на

проектные работы ООО «АБ Атриум», 123 000 руб. на проектные работы ООО «АБ Атриум».

Рассмотрев заявленные возражения, суд приходит к выводу о том, что расходы на аренду помещений в сумме 5 700 руб., на выполнение проектных работ ООО «АБ Атриум» в сумме 146 000 руб. исходя из п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве не подлежат включению в состав расходов, подлежащих погашению в случае недостаточности имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, поскольку не входят в перечень расходов, подлежащих погашению в соответствии с положениями п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве на основании следующего.

Как было указано ранее, 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.

Согласно положениям пункта 2 статьи 20.7 закона о банкротстве, за счет средств должника в размере фактических затрат осуществляется оплата расходов, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в том числе почтовых расходов, расходов, связанных с государственной регистрацией прав должника на недвижимое имущество и сделок с ним, расходов в связи с выполнением работ (услуг) для должника, необходимых для государственной регистрации таких прав, расходов на оплату услуг оценщика, реестродержателя, аудитора, оператора электронной площадки, если привлечение оценщика, реестродержателя, аудитора, оператора электронной площадки в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, расходов на включение сведений, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликование таких сведений, а также оплата судебных расходов, в том числе государственной пошлины.

Привлечение лица для оказания услуг по предоставлению в аренду помещения обязательным не является, расходы на выполнение проектных работ ООО «АБ Атриум» в состав расходов, связанных с государственной регистрацией прав должника на недвижимое имущество и сделок с ним, не входят, соответственно, такие расходы не подлежали бы погашению в случае недостаточности у должника оставшегося после передачи имущества.

Однако учитывая достаточность у должника остающегося после передачи заявителю имущества для погашения расходов в соответствии с п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве, заявленные возражения правового значения не имеют, поскольку суд приходит к выводу об отсутствии в данном деле у Фонда обязанности по перечислению денежных средств в конкурсную массу должника.

В то же время суд приходит к выводу о том, что расходы на подготовку технических планов объектов незавершенного строительства связаны с выполнением мероприятий по государственной регистрации прав должника на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с чем в случае недостаточности у должника после передачи имущества подлежали бы погашению.

Также суд приходит к выводу о соблюдении предусмотренного пунктом 2 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве о достаточности после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований участников строительства, учитывая, что конкурсным управляющим представлен перечень свободных квартир, а также представлены заявления участников строительства о согласии на предоставление им жилых помещений исходя из размера денежных требований, включенных в реестр. Соответственно, требования таких участников строительства подлежат удовлетворению приобретателем путем передачи жилых помещений в связи с трансформацией их денежных требований в требования о передаче жилых помещений в соответствии с требованиями положений статей 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве.

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 «Емельяновская слобода» составляет 159 128 523,07 руб., реестр участников долевого строительства и расчет суммы требований конкурсным управляющим представлены в материалы дела.

Стоимость прав застройщика ООО «Емельяновская слобода» на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями составляет 21 443 400 руб., что подтверждается отчетом № 0619/1 от 19.06.2019, из них:

-стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:0100232:742 по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 1-ая Хабаровская, зд.7, ул. 1-ая Хабаровская, зд.7, стр. 1, 2, площадью 2 933 кв.м. – 6 538 300 руб.,

-стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0100232:963 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 1-я Хабаровская, 7, площадью 594 кв.м. – 1 213 800 руб.,

-стоимость объекта незавершенного строительства со степенью готовности 3,5 % (как объект незавершенного строительства не зарегистрирован, адрес расположения г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 1-я Хабаровская, 7, стр. 1,2 - 13 691 300 руб.

Соответственно стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства на 137 685 123,07 рублей (159 128 523,07 руб. – 21 443 400 руб.).

На основании изложенного, заявление Фонда подлежит удовлетворению, учитывая, что совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр в требований ООО «Емельяновская слобода» составляет 159 128 523,07 руб. и превышает стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, составляющую 21 443 400 руб., размер требований приобретателя Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края, подлежащий включению в реестр требований кредиторов ООО «Емельяновская слобода» составляет 137 685 123,07 руб.

В связи с чем, у Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края возникает право требования к ООО «Емельяновская слобода» в размере образовавшейся разницы – 137 685 123,07 руб., подлежащей включению в реестр требований кредиторов.

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

Конкурсным управляющим представлена информация о наличии залогов прав застройщика в пользу лиц, не являющихся участниками строительства – Глушкова Л.В. Так определением от 01.02.2019 по делу №А33-7330-54/2018 за Глушковой Людмилой Владимировной признан статус залогового кредитора по требованиям, включенным в реестр требований кредиторов должника общества с ограниченной ответственностью «Емельяновская слобода» (ИНН 2460223391, ОГРН 1102468026726) в соответствии с определением от 22.10.2018 по делу № А33-7330-12/2018, в размере 17 019 194 руб., как обеспеченными залогом имущества должника: земельного участка площадью 2933 +-19 кв.м., расположенного по адресу г. Красноярск, ул. 1-ая Хабаровская, зд.7, с кадастровым номером 24:50:0100232:742; залогом следующих нежилых помещений, находящихся в строящемся жилком доме по адресу г. Красноярск, ул. 1-ая Хабаровская, 7:

Номер помещения	Этаж	Общая площадь кв.м.	Площадь с учетом балконов (лоджий) кв.м.	Стоимость, (руб.)
Офис 1	1	61,81	61,81	3527805,75
Офис 2	1	47,22	47,22	2695081,50
Офис 3	1	47,22	47,22	2695081,50
Офис 4	1	62,18	62,18	3548923,50
Офис 5	1	79,76	79,76	4552302,00

Таким образом, возникшие в силу ст.13 Закона РФ «Об ипотеке» залогов прав застройщика в пользу лиц, не являющихся участниками строительства, подлежат прекращению, в отношении требований Глушковой Л.В. 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 «Емельяновская слобода» (ИНН 2460223391, ОГРН 1102468026726):

- права собственности на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0100232:742 по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 1-ая Хабаровская, зд.7, ул. 1-ая Хабаровская, зд.7, стр. 1, 2, площадью 2 933 кв.м., с неотделимыми улучшениями – объектом незавершенного строительства со степенью готовности 3,5 %;

- права аренды по договору аренды №114 от 21.03.2019, заключенному с департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0100232:963 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 1-я Хабаровская, 7, площадью 594 кв.м.;

- на иные неотделимые улучшения на данных земельных участках, 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 «Емельяновская слобода» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-7330/2018.

Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) права застройщика общества с ограниченной ответственностью «Емельяновская слобода» (ИНН 2460223391, ОГРН 1102468026726), права:

- собственности на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0100232:742 по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 1-ая Хабаровская, зд.7, ул. 1-ая Хабаровская, зд.7, стр. 1, 2, площадью 2 933 кв.м., с неотделимыми улучшениями – объектом незавершенного строительства со степенью готовности 3,5 %;

- аренды по договору аренды №114 от 21.03.2019, заключенному с департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0100232:963 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 1-я Хабаровская, 7, площадью 594 кв.м.;

- на иные неотделимые улучшения на данных земельных участках, 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 «Емельяновская слобода» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-7330/2018.

Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) обязательства застройщика общества с ограниченной ответственностью «Емельяновская слобода» (ИНН 2460223391, ОГРН 1102468026726) по передаче помещений участникам строительства в соответствии с реестром требований участников строительства.

Включить Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Емельяновская слобода» (ИНН 2460223391, ОГРН 1102468026726) в размере 137 685 123,07 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 21 443 400 руб. и совокупного размера требований участников строительства,

включенных в реестр требований участников строительства общества с ограниченной ответственностью «Емельяновская слобода» в размере 159 128 523,07 руб.

Государственная регистрация перехода прав 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.

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:

Н.О. Власенко

Н.В. Краснопеева

Электронная подпись действительна.

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