



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е об удовлетворении заявления

10 декабря 2020 года

Дело № А33-20376-696/2016

Красноярск

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 04 декабря 2020 года.  
В окончательной форме определение изготовлено 10 декабря 2020 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе председательствующего судьи Бескровной Н.С., судей Григорьевой Ю.В., Жирных О.В.,

рассмотрев в судебном заседании, проведенном с использованием систем веб-конференции информационной системы «Картотека арбитражных дел» в режиме онлайн-заседания, заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) о намерении стать приобретателем прав на имущество и обязательств застройщика

в деле по заявлению Петровой Людмилы Владимировны (г. Красноярск) о признании общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» (ИНН 2465086082, ОГРН 1042402659661, г. Красноярск) несостоятельным (банкротом),

с привлечением к участию в деле в качестве заинтересованного лица публично - правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», при участии в судебном заседании:

от участника должника Носовко Павла Сергеевича: Мартынюка Михаила Викторовича (до и после перерыва), действующего на основании доверенности от 16.10.2019, личность удостоверена паспортом,

от Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Красноярского края: Павловой Марии Вячеславовны (до и после перерыва), действующей на основании доверенности от 19.03.2020 № 4, личность удостоверена паспортом, Каплеевой Натальи Александровны (до перерыва), действующей на основании доверенности от 24.01.2020 № 1, личность удостоверена паспортом,

от Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края: Дивинец Татьяны Петровны (до и после перерыва), действующей на основании доверенности №18 от 30.12.2019, личность удостоверена паспортом,

кредитора и председателя комитета кредиторов Апарченко Алексея Анатольевича (до и после перерыва), действующего на основании протокола комитета кредиторов от 05.07.2018, личность удостоверена паспортом,

кредитора Березина Николая Григорьевича (после перерыва), личность удостоверена паспортом,

от кредитора Кравченко В.А.: Кравченко Светланы Николаевны (после перерыва), действующей на основании доверенности от 12.05.2018, личность удостоверена паспортом, при участии в судебном заседании в режиме удаленного доступа:

от уполномоченного органа: Вендиктовой Марины Васильевны (до и после перерыва), действующей на основании доверенности № 81 от 16.07.2020, личность удостоверена паспортом,

при составлении протокола и ведении аудиозаписи судебного заседания секретарём судебного заседания Парфентьевой А.Ю.,

**установил:**

01.09.2016 Шалыгина Елена Олеговна обратилась в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» (далее - должник) несостоятельным (банкротом).

Заявление Шалыгиной Елены Олеговны принято к производству арбитражного суда, определением от 16.09.2016 возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) должника № А33-20376/2016.

23.11.2016 в Арбитражный суд Красноярского края поступило заявление Петровой Людмилы Владимировны о признании общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» несостоятельным (банкротом).

Заявление принято к производству арбитражного суда, определением от 30.11.2016, возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) №А33-26763/2016.

Определением от 09.01.2017 объединены в одно производство для совместного рассмотрения заявления Шалыгиной Елены Олеговны о признании общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» несостоятельным (банкротом) (дело №А33-20376/2016) и Петровой Людмилы Владимировны о признании общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» несостоятельным (банкротом) (дело №А33-26763/2016), объединенному делу присвоен № А33-20376/2016.

Определением от 26.01.2017 производство по заявлению Шалыгиной Елены Олеговны о признании общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» несостоятельным (банкротом) прекращено.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 01.06.2017 (резолютивная часть объявлена в судебном заседании от 25.05.2017) заявление Петровой Людмилы Владимировны о признании общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» несостоятельным (банкротом) признано обоснованным, в отношении должника введена процедура наблюдения, при банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ. Временным управляющим должником утвержден Емельянов Владимир Анатольевич.

Сообщение временного управляющего о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» №98 от 03.06.2017.

Определением от 09.02.2018 председателем четвертого судебного состава Арбитражного суда Красноярского края сформирован коллегиальный состав суда для рассмотрения дела А33-20376/2016: председательствующий судья Бескровная Н.С., судьи Жирных О.В., Григорьева Ю.В.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 13.04.2018 (резолютивная часть объявлена в судебном заседании от 06.04.2018) общество с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком до 06.10.2018. Исполнение обязанностей конкурсного управляющего должником возложено на временного управляющего Емельянова Владимира Анатольевича, назначено судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении кандидатуры конкурсного управляющего должником.

Сообщение исполняющего обязанности конкурсного управляющего о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него процедуры конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» №70 от 21.04.2018.

Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 25.10.2018 решение Арбитражного суда Красноярского края от 13.04.2018 по делу №А33-20376/2016 о признании общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства отменено, по делу принят новый судебный акт: удовлетворено ходатайство представителя участников общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» Носовко Павла Сергеевича о

введении в отношении должника процедуры финансового оздоровления, введено финансовое оздоровление в отношении общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй», утвержден график погашения требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» за период с мая 2018 года по февраль 2020 года, утвержденный собранием кредиторов 27.03.2018.

Определением от 20.12.2018 административным управляющим должником утвержден Курбатов Александр Васильевич, суд обязал административного управляющего представить в срок до 15.01.2019 заключение о выполнении графика погашения задолженности и плана финансового оздоровления, назначено судебное заседание по вопросу соблюдения в ходе финансового оздоровления сроков удовлетворения требований кредиторов, установленных графиком погашения задолженности.

Сообщение административного управляющего об утверждении административным управляющим обществом с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» Курбатова Александра Васильевича опубликовано в газете «Коммерсантъ» №237 от 22.12.2018, стр. 77.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 15.11.2019 (резолютивная часть объявлена в судебном заседании от 01.11.2019) общество с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком до 01.05.2020. Исполнение обязанностей конкурсного управляющего должником возложено на административного управляющего Курбатова Александра Васильевича, судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении конкурсного управляющего должником назначено на 16.12.2019, судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего назначено на 23.04.2020.

Сообщение исполняющего обязанности конкурсного управляющего о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него процедуры конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» №216(6696) от 23.11.2019, включено в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве 06.11.2019 за № 4348150.

Определением от 04.02.2020, к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечена публично - правовая компания «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 23.09.2020 (резолютивная часть объявлена в судебном заседании от 11.09.2020) Курбатов Александр Васильевич отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй».

01.10.2020 в Арбитражный суд Красноярского края поступило заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (далее – заявитель), в соответствии с которым 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 «Монтаж-Строй» на следующее имущество:

- на земельный участок, с кадастровым номером: 24:50:0500333:926, расположенный по адресу г. Красноярск, ул. Шевченко, площадью 3319 кв.м., с неотделимым улучшением на данном земельном участке - объектом незавершенного строительства - многоэтажный жилой дом № 1 по адресу: Красноярский край г. Красноярск, Ленинский район, ул. Шевченко, с кадастровым номером: 24:50:0500333:1882;

- на земельный участок, с кадастровым номером: 24:50:0500333:927, расположенный по адресу г. Красноярск, ул. Шевченко, площадью 5730 кв.м., с неотделимым улучшением на данном земельном участке - объектом незавершенного строительства - многоквартирный дом по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Ленинский район, ул. Шевченко, с кадастровым номером: 24:50:0500333:1883;

- на иные неотделимые улучшения на данных земельных участках, на проектную документацию, 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,

и исполнить обязательства общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела № А33-20376/2016;

2. передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства Красноярского края права застройщика - общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» (ИНН 2465086082, ОГРН 1042402659661) на следующее имущество:

- на земельный участок, с кадастровым номером: 24:50:0500333:926, расположенный по адресу г. Красноярск, ул. Шевченко, площадью 3319 кв.м., с неотделимым улучшением на данном земельном участке - объектом незавершенного строительства - многоэтажный жилой дом № 1 по адресу: Красноярский край г. Красноярск, Ленинский район, ул. Шевченко, с кадастровым номером: 24:50:0500333:1882, и иными неотделимыми улучшениями, расположенными на данном земельном участке;

- на земельный участок, с кадастровым номером: 24:50:0500333:927, расположенный по адресу г. Красноярск, ул. Шевченко, площадью 5730 кв.м., с неотделимым улучшением на данном земельном участке - объектом незавершенного строительства - многоквартирный дом по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Ленинский район, ул. Шевченко, с кадастровым номером: 24:50:0500333:1883, и иными неотделимыми улучшениями, расположенными на данном земельном участке, а также права на проектную документацию, изготовленную обществом с ограниченной ответственностью «Вертикаль», шифр проекта ВП-358/12-01-1, в отношении передаваемых объектов незавершенного строительства, включая внесенные в нее изменения, и 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;

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

Определением от 06.10.2020 заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края принято к производству арбитражного суда, назначено судебное заседание по его рассмотрению в коллегиальном составе судей Бескровной Н.С., Жирных О.В., Дубец Е.К. на 27.10.2020.

Определением от 27.10.2020 дата судебного разбирательства по настоящему обособленному спору изменена на 27.11.2020 в 11 час. 00 мин.

Определением от 24.11.2020 (с учетом определения об исправлении опечаток 26.11.2020) произведена замена в составе суда, рассматривающего дело № А33-20376-696/2016, судьи Дубец Е.К. на судью Григорьеву Ю.В.

В судебное заседание от 27.11.2020, в котором в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 04.12.2020, явились представитель участника должника, представители заявителя, Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, кредиторы, представитель кредитора, председатель комитета кредиторов, в режиме удаленного доступа в судебном заседании приняла участие представитель уполномоченного органа. Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания путем размещения текста определения на официальном сайте Арбитражного суда Красноярского края в сети Интернет по следующему адресу: <http://krasnoyarsk.arbitr.ru>, в

судебное заседание не явились. В соответствии с частью 1 статьи 123, частями 2, 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие указанных лиц.

В материалы дела от заявителя поступили дополнительные документы, а также заявление о включении в четвертую очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» требования Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края в размере 181 176 403 рублей 71 копейки, составляющих разницу между совокупным размером требования участников строительства должника и стоимостью прав застройщика на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, подлежащим передаче Фонду.

Конкурсным управляющим должником в материалы дела представлен отзыв на требование Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края, в соответствии с которым конкурсный управляющий не имеет возможности дать оценку представленным заявителем расчетам сумм задолженности по текущим платежам, сумм требований кредиторов, включенных в первую и вторую очереди реестра требований кредиторов должника, конкурсный управляющий не возражает против удовлетворения заявленных требований.

Также от участника должника поступил отзыв на требование Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края, в соответствии с которым участник должника не возражает против удовлетворения заявленных требований, но считает преждевременным рассмотрение заявления Фонда до установления точного размера требований кредиторов первой и второй очереди, текущих обязательств должника, подлежащих погашению Фондом, до определения стоимости включенного в конкурсную массу имущества должника, а также представлены возражения относительно включения в реестр требований кредиторов должника разницы между стоимостью передаваемых объектов и суммой требований участников строительства, по мнению участника должника, стоимость земельных участков и объектов незавершенного строительства существенно занижена.

В соответствии со статьёй 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные документы приобщены к материалам дела.

В судебном заседании представитель заявителя поддержала заявленные требования в полном объеме с учетом уточнений, обратилась к суду с письменным ходатайством об уточнении заявленных требований, путем исключения из формулировки требования указания на изготовленную обществом с ограниченной ответственностью «Вертикаль» проектную документацию, шифр проекта ВП-358/12-01-1, в связи с технической ошибкой.

Судом в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации приняты как не противоречащие закону и не нарушающие права третьих лиц уточнения предмета заявленных Фондом требований. Заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края о намерении стать приобретателем прав на имущество и обязательств застройщика рассматривается судом с учетом произведенных уточнений.

Представитель заявителя поддержала заявленные требования с учетом уточнений, представила пояснения в обоснование заявленных требований, ответила на уточняющие вопросы суда, представителя участника должника, представителя уполномоченного органа.

Представитель уполномоченного органа оставила вопрос об удовлетворении заявления Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края на усмотрение суда.

Представитель участника должника поддержал доводы, изложенные в отзыве на заявление Фонда, полагает, что необходимо проведение повторной оценки стоимости земельных участков и размещенных на них объектов незавершенного строительства.

На соответствующие вопросы суда представитель участника должника пояснил, что возможность у участника должника на обеспечение полноценной охраны объектов недвижимости должника отсутствует.

Кредиторы возражали относительно доводов участника должника Носовко П.С.

Представитель заявителя возражала против отложения судебного разбирательства в целях проведения оценки, представила пояснения в обоснование возражений.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 04.12.2020 суд определил требование Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края о включении в реестр требований кредиторов должника выделить в отдельное производство, присвоить обособленному спору № А33-20376-701/2016, назначить судебное заседание по его рассмотрению на 22.01.2021 в 14 час. 00 мин. по адресу: г.Красноярск, ул. Ленина, д. 1, зал № 542.

Представитель заявителя поддержала заявленные требования в полном объеме, представила пояснения в обоснование заявленного требования, ответила на уточняющие вопросы суда.

Лица, участвующие в деле, не возражали против удовлетворения заявленных Фондом требований.

**Исследовав представленные доказательства, арбитражный суд установил следующие обстоятельства, имеющие значение для дела, и 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.

В рамках настоящего дела рассматривается 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 «Монтаж-Строй» на земельные участки с неотделимыми улучшениями на них, на проектную документацию, права требования по подключению (технологическому присоединению) объектов незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и исполнить обязательства общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела № А33-20376/2016.

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)» 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.

Как следует из материалов дела, производство по делу о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» возбуждено 16.09.2020, расчеты с кредиторами третьей очереди не начаты, в связи с чем положения Закона о банкротстве в редакции Закона № 151-ФЗ подлежат применению к рассмотрению настоящего заявления Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края.

В соответствии с пунктом 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, 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».

Статьей 21.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что 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.

Как установлено судом, в соответствии с Законом Красноярского края от 03.10.2019 № 8-3069 «О Фонде защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края» распоряжением Правительства Красноярского края № 830-р от 31.10.2019 в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду 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 Федеральным законом, создан Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края.

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 и 201.15-2-1 Закона о банкротстве, в силу прямого указания специальной нормы Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции от 27.06.2019 № 151-ФЗ).

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».

Положениями пункта 1 статьи 21.1 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», уставом Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края предусмотрены право заявителя выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества и объектов инфраструктуры.

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 некоммерческой организации 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 некоммерческая организация Фонда 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 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» имущество Фонда, сформированное за счет имущественного вноса 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;

2) на 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, машиномест и нежилых помещений в многоквартирном доме и (или) ином объекте строительства, строительство которых завершено, или передачи некоммерческой



организации Фонда или Фонду субъекта Российской Федерации прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

3) на погашение расходов в соответствии с пунктом 3 статьи 59, пунктом 3.2 статьи 201.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

4) на финансирование деятельности и мероприятий, осуществляемых некоммерческой организацией Фонда 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;

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

Федеральным законом 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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено право Фонда принимать решение о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 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 отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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 пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «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 о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации (далее – Правила). Решение о финансировании мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ принимается Наблюдательным советом Фонда (пункт 2 Правил).

Согласно выписке из протокола заседания Наблюдательного Совета Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства № НС-8/2020 от 20.07.2020 (с учетом изменений, внесенных решением Наблюдательного Совета Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства № НС-12/2020 от 20.08.2020) Фондом принято решение о финансировании мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона от 27.06.2019 № 218 «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» в отношении, в том числе, объектов незавершенного строительства общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» (Красноярский край) и предоставить согласие на совершение сделок по безвозмездной передаче имущества Фонда третьим лицам на следующих условиях в соответствии с приложениями № 1 и 2 к протоколу:

- целевое назначение финансовой помощи: финансирование мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Закона № 218-ФЗ, в

отношении объектов, указанных в приложениях к Приложениям, в соответствии со статьями 201.15-1, 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ; - размер финансовой помощи: не более 337 008 384 рублей 54 копеек – в отношении жилого дома № 1 по ул. Шевченко, 1 г. Красноярск (разрешение на строительство № RU 24308000-31/3321-дг от 10.04.2013); не более 502 261 273 рублей 23 копеек – в отношении жилого дома № 2 по ул. Шевченко, 1 г. Красноярск (разрешение на строительство № RU 24308000-01/7295-дг от 23.08.2013).

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».

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о соответствии Фонда статусу заявителя по требованию о намерении 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 собственности:

- земельный участок, с кадастровым номером: 24:50:0500333:926, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: г. Красноярск, ул. Шевченко, площадью 3319 +/- 20 кв.м., кадастровой стоимостью 11 827 920 рублей 30 копеек (запись о государственной регистрации права собственности № 24-24-01/117/2013-065 от 22.05.2013);

- земельный участок, с кадастровым номером: 24:50:0500333:927, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: г. Красноярск, ул. Шевченко, площадью 5730 +/- 26 кв.м., кадастровой стоимостью 20 420 001 рубль (запись о государственной регистрации права собственности № 24-24-01/117/2013-059 от 22.05.2013);

- объект незавершенного строительства - многоэтажный жилой дом № 1, расположенный по адресу: Красноярский край г. Красноярск, Ленинский район, ул. Шевченко, 1, с кадастровым номером: 24:50:0500333:1882, площадь застройки – 757,3 кв.м. (запись о

государственной регистрации права собственности № 24:50:0500333:1882-24/095/2020-1 от 29.04.2020);

- объект незавершенного строительства - многоэтажный жилой дом № 2, расположенный по адресу: Красноярский край г. Красноярск, Ленинский район, ул. Шевченко, 1, с кадастровым номером: 24:50:0500333:1883, площадь застройки – 772,8 кв.м. (запись о государственной регистрации права собственности № 24:50:0500333:1883-24/095/2020-1 от 16.07.2020).

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).

Заявителем проведен анализ требований участников долевого строительства, установлено, что в реестр требований о передаче жилых помещений включены требования на общую сумму 812 583 014 рублей 51 копейка, денежные требования участников долевого строительства составили 64 742 889 рублей 20 копеек, совокупный объем требований участников долевого строительства составил 877 325 903 рубля 71 копейка.

В сумму денежных обязательств застройщика также включены суммы убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательств застройщика по договору долевого участия.

Согласно пункту 2 статьи 201.15.1. Закона о банкротстве (об урегулировании обязательств застройщика перед участниками строительства) передача земельного участка с находящимися 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.

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 жилом доме блокированной застройки либо здания (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 пункте 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве, который корреспондирует пункту 8 статьи 201.15-1 того же закона, в части расходов, которые погашаются за счет средств заявителя, перечислены следующие расходы: судебные расходы по делу о банкротстве; вознаграждение конкурсного управляющего; расходы по оплате деятельности лиц, привлечение которых арбитражным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным.

Судом, по результатам исследования последнего представленного в материалы дела исполняющим обязанности конкурсного управляющего должником отчета о своей деятельности и о результатах проведения процедуры конкурсного производства в отношении должника (по состоянию на 11.06.2020) установлено, что:

- в первую очередь реестра текущих обязательств включены требования на общую сумму 1 839 307 рублей 76 копеек,

- в первую очередь реестра требований кредиторов должника требования кредиторов не включены,

- во вторую очередь реестра требований кредиторов должника включены требования на общую сумму 1 110 886 рублей 94 копейки.

В материалы дела заявителем также представлен расчет суммы задолженности исполняющего обязанности конкурсного управляющего должником за период с 01.05.2020 по 11.09.2020, в соответствии с которым сумма вознаграждения арбитражного управляющего составит за указанный период 131 000 рублей.

С учетом изложенного, по имеющимся в материалах дела сведениям, сумма требований, подлежащих учету для решения вопроса о возможности передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика Фонду, составляет около 3 081 194 рублей 70 копеек.

Представленный заявителем расчет участвующими в деле лицами не оспорен.

Как следует из представленного заявителем расчета, не оспоренного участвующими в деле лицами, в конкурсную массу общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-

Строй» помимо подлежащих передаче земельных участков и объектов незавершенного строительства включено следующее имущество и имущественные права на общую сумму 80 812 919 рублей 01 копейка:

- объект незавершенного строительства - здание, площадью 5802,50 кв.м., расположенное по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Заводская д.1, корп.29А, стр.5, кадастровый номер: 24:56:0101001:480, стоимость на первоначальных торгах составила 27 101 263 рубля;

- земельный участок, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Ленинский район, ул. Шевченко д.1, площадью 7015 кв.м., кадастровый номер: 24:50:0500333:924, стоимостью в размере 24 999 355 рублей;

- земельный участок, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Ленинский район, ул. Шевченко д.1, площадью 3051 кв.м., кадастровый номер: 24:50:0500333:925, стоимостью в размере 10 872 848 рублей 70 копеек;

- 100% долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «Современные строительные системы» (ИНН 2458014418), стоимостью в размере 12 700 000 рублей;

- право требования к обществу с ограниченной ответственностью «Строй-проект» (ИНН 2462226292) передачи жилого помещения - однокомнатной квартиры № 3, расположенной на 2 этаже строящегося жилого дома № 146 с инженерным обеспечением в четвертом квартале 8-го микрорайона г. Сосновоборска, расположенного по строительному адресу: 662501, Красноярский край, г. Сосновоборск, 8-й микрорайон, на земельном участке с кадастровым номером 24:56:0201008:103 из земель населенных пунктов по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, 8-й микрорайон, стоимостью в размере 1 414 247 рублей 70 копеек;

- дебиторская задолженность акционерного общества «Красноярска теплотранспортная компания» в общем размере 3 725 204 рубля 61 копейка.

Кроме того, судом установлено, что в материалах дела о несостоятельности (банкротстве) должника имеются доказательства о наличии у должника дебиторской задолженности общества с ограниченной ответственностью «24Регион. Отделение строительства и дизайна» в размере 26 483 008 рублей 87 копеек; общества с ограниченной ответственностью «Дивные годы» в размере более 30 млн. рублей.

Возражения относительно стоимости включенного в конкурсную массу имущества должника, заявленные участником должника, отклоняются судом, как не подтвержденные доказательствами.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что имеющегося в конкурсной массе должника имущества, помимо подлежащего передаче, 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, условие, предусмотренное подпунктом 2 пункта 3 Закона о банкротстве, соблюдено.

Суд, принимая во внимание, что в связи с непередачей утвержденному конкурсному управляющему документации предыдущих исполняющим обязанности конкурсного управляющего должником точный размер указанных требований не установлен, но учитывая, что по имеющимся сведениям стоимость имущества должника превышает сумму обязательств более чем в 25 раз (и будет превышать даже с учетом представленных сведений о размере задолженности по обязательным платежам, включенной во вторую очередь реестра требований кредиторов должника), а также учитывая значимость для участников долевого строительства рассмотрения заявления Фонда в кратчайшие сроки, отсутствие каких-либо разумных оснований ставить разрешение настоящего заявления Фонда в зависимость от исполнения арбитражным управляющим своей обязанности, наличие

сведений о необеспечении охраны имущества должника, полагает возможным рассматривать настоящее заявление по имеющимся в материалах дела доказательствам.

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 кредиторов 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Монтаж-строй» 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 пункта 14 статьи 16 Закона № 151-ФЗ от 27.06.2019.

Таким образом, в деле о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-строй» 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.

Возражения участника должника отклоняются судом, поскольку для определения положений, применимых в целях установления возможности передачи заявителю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика, имеет значение только дата заключения первого договора участия в долевом строительстве.

Заявителем проведен анализ требований участников долевого строительства, установлено, что в реестр требований о передаче жилых помещений включены требования на общую сумму 812 583 014 рублей 51 копейка, денежные требования участников долевого строительства составили 64 742 889 рублей 20 копеек, совокупный объем требований участников долевого строительства составил 877 325 903 рубля 71 копейка.

Сведения о наличии в реестре требований участников долевого строительства требований в отношении одних и тех же жилых, нежилых помещений отсутствуют.

Таким образом, суд пришел к выводу, что условия, предусмотренные для передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика Фонду, соблюдены в полном объеме, доказательства иного в материалы дела не представлены.

Согласно пункту 5 статьи 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 настоящим Федеральным законом 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. Эти средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением собрания участников строительства.

Как установлено судом ранее, совокупная стоимость включенного в конкурсную массу должника имущества (за исключением подлежащего передаче Фонду) превышает установленный на текущую дату размер 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, совокупный размер требований кредиторов первой и второй очереди, в связи с чем внесение денежных средств в размере превышения суммы обязательств над стоимостью имеющегося у застройщика имущества не требуется.

В силу пункта 7 статьи 201.10 Закона о банкротстве если жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, после завершения их строительства не будет достаточно для удовлетворения требований всех участников 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 указанных многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки

либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, в том числе при наличии требований нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в указанных многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, передача объекта незавершенного строительства возможна при условии, что в результате отказа отдельных участников строительства от получения жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в этом объекте строительства их будет достаточно для удовлетворения требований оставшихся участников строительства. Заявления о данных отказах направляются конкурсному управляющему и в арбитражный суд.

Сведения о наличии в реестре требований участников долевого строительства требований в отношении одних и тех же жилых, нежилых помещений отсутствуют.

Пунктом 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве предусмотрено, что согласие арендодателя земельного участка на передачу участникам строительства прав застройщика на этот участок не требуется.

Таким образом, судом установлено, что все предусмотренные для передачи заявителю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика условия соблюдены, исполнение предусмотренных пунктами 5-7 статьи 201.10 Закона о банкротстве требований не требуется.

Пунктом 3 статьи 201.15.1. Закона о банкротстве предусмотрено, что если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, превышает совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель обязан перечислить застройщику денежные средства в размере такого превышения.

В соответствии с пунктом 4 статьи 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 настоящего Федерального закона.

В соответствии с представленными в материалы дела сведениями в реестр требований о передаче жилых помещений включены требования на общую сумму 812 583 014 рублей 51 копейка, денежные требования участников долевого строительства составили 24 250 810 рублей, совокупный объем требований участников долевого строительства составил 877 325 903 рубля 71 копейка.

Согласно представленным в материалы дела исполняющим обязанности конкурсного управляющего должником отчета общества с ограниченной ответственностью «Региональный институт оценки и управления недвижимостью» об оценке рыночной стоимости права застройщика на объект незавершенного строительства и право собственности на земельный участок, на котором размещен объект незавершенного строительства № ОК2018-1 и № ОК2018-2, стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и объектами незавершенного строительства составляет в отношении жилого дома № 1 - 439 619 000 рублей (объект незавершенного строительства) и 12 124 000 рублей (право собственности на земельный участок), в отношении жилого дома № 2 - 227 136 500 рублей (объект незавершенного строительства) и 17 270 000 рублей (земельный участок).

С учетом изложенного, Фондом заявлено требование о включении в четвертую очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» требования в размере 181 176 403 рублей 71 копейки, составляющих разницу между



совокупным размером требования участников строительства должника и стоимостью прав застройщика на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, подлежащим передаче Фонду.

Участником должника Носовко П.С. оспаривается определенная оценщиком стоимость земельных участков и объектов незавершенного строительства, участник должника полагает, что указанная стоимость явно занижена и соответствует только стоимости земельных участков и строительных конструкций, определена без учета стоимости проектирования объектов, полученных технических условий, стоимости строительства сетей и коммуникаций, накладных затрат застройщика при возведении указанных объектов.

В судебном заседании представитель участника должника пояснил, что стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче Фонду, равна сумме требований участников строительства либо меньше заявленной Фондом, полагает, что для определения размера требования приобретателя, который подлежит включению в реестр требований кредиторов необходимо проведение оценки. Вместе с тем, полагает возможным рассмотреть заявление Фонда о намерении стать приобретателем прав общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» и передать приобретателю обязательства застройщика, а требование о включении в реестр требований кредиторов разницы между совокупным размером требования участников строительства и стоимостью прав застройщика, подлежащим передаче Фонду, в ином обособленном споре.

Доводы о том, что стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, превышает совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, лицами, участвующими в деле, не заявлены.

С учетом изложенного, поскольку оснований для применения пункта 3 статьи 201.15.1. Закона о банкротстве, не установлено, лицами, участвующими не заявлено, суд полагает возможным рассмотреть настоящий обособленный спор, без выяснения наличия или отсутствия оснований для включения Фонда в реестр требований кредиторов должника.

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 (протокол от 14.10.2020 № 813-ПРМ-НС).

По результатам рассмотрения заявления о намерении арбитражный суд выносит определение либо об удовлетворении заявления о намерении в случае соблюдения условий, предусмотренных пунктами 2-5 настоящей статьи либо об отказе в удовлетворении заявления о намерении в случае несоблюдения условий, предусмотренных пунктами 2-5 настоящей 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).

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.

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.

На основании изложенного, заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 201.15-1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве) от 26.10.2002 № 127-ФЗ Арбитражный суд Красноярского края

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

заявление удовлетворить.

Признать Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ОГРН 1192468038300, ИНН 2460115082) приобретателем прав общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» (ИНН 2465086082, ОГРН 1042402659661, г. Красноярск):

- на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0500333:926 по адресу г.Красноярск, ул. Шевченко площадью 3319 кв.м. с неотделимым улучшением на данном земельном участке - объектом незавершенного строительства - многоэтажный жилой дом №1 по адресу: Красноярский край г.Красноярск, Ленинский район, ул. Шевченко д.1 с кадастровым номером 24:50:0500333:1882;

- на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0500333:927 по адресу г.Красноярск, ул. Шевченко площадью 5730 кв.м. с неотделимым улучшением на данном земельном участке - объектом незавершенного строительства - многоквартирный дом по адресу: Красноярский край, г. Красноярск. Ленинский район, ул. Шевченко д.1 с кадастровым номером 24:50:0500333:1883, а также права на проектную документацию в отношении передаваемых объектов, включая внесенные в нее изменения, и права требования по подключению (технологическому присоединению) объектов незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиками в отношении передаваемых земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями.

Передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ОГРН 1192468038300, ИНН 2460115082) в порядке перевода долга обязательства общества с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй» перед участниками строительства по передаче жилых помещений, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-20376/2016.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в Третий арбитражный апелляционный суд в десяти дней со дня его вынесения с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный суд Красноярского края.

Председательствующий

Н.С. Бескровная

Судьи

О.В.Жирных

Ю.В.Григорьева