



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об удовлетворении заявления

12 июля 2021 года

Дело № А33-29100-119/2017

г. Красноярск

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 28 июня 2021 года.
В полном объеме определение изготовлено 12 июля 2021 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Григорьевой Ю.В., рассмотрев в судебном заседании заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) о намерении стать приобретателем прав имущества и обязательств застройщика,

в деле по заявлению Гусева Олега Ивановича (г.Красноярск) о признании общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» (ИНН 2458012795, ОГРН 1132452001274) несостоятельным (банкротом),

с привлечением к участию в деле в качестве заинтересованных лиц:

арбитражного управляющего Широбокова А.В.;

арбитражного управляющего Курбатова А.В.,

при участии в судебном заседании:

от заявителя: Павловой М.В., представителя по доверенности от 30.12.2020 № 9, личность удостоверена паспортом,

от заявителя: Соколовой Н.А., представителя по доверенности от 11.05.2021 № 17, личность удостоверена паспортом,

от Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края: Манаховой Н.В., представителя по доверенности от 30.12.2020 № 167, личность удостоверена паспортом,

конкурсного управляющего: Боброва М.В., личность удостоверена паспортом,

от кредитора Иванова В.Н.: Шалыгиной Е.О., представителя по доверенности от 07.02.2018, личность удостоверена паспортом,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шарковской А.А.

установил:

Гусев Олег Иванович обратился в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 24.01.2018 заявление Гусева Олега Ивановича о признании банкротом должника – ООО «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» признано обоснованным и в отношении должника введена процедура наблюдения. При банкротстве ООО «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» (применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ.

Сообщение временного управляющего о введении процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 27.01.2018.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 14.09.2018 общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» признано банкротом и открыто в отношении него конкурсное производство, конкурсным управляющим имуществом должника утверждён Курбатов Александр Васильевич.

Сообщение о признании должника банкротом опубликовано в газете «Коммерсантъ» №173 от 22.09.2018.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 26.02.2019, от 25.07.2019, от 24.01.2020, от 25.06.2020, 28.12.2020 продлен срок конкурсного производства в отношении общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» до 25.07.2019, до 25.01.2020, до 25.06.2020, до 25.12.2020, до 25.06.2021; назначено судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на 25.07.2019, на 23.01.2020, на 22.06.2020, на 24.12.2020, на 24.06.2021 соответственно.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 09.12.2019 по делу №А33-29100-106/2017 Курбатов Александр Васильевич освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника. Определением Арбитражного суда Красноярского края от 16.12.2019 конкурсным управляющим должника утвержден Бобров М.В.

25.01.2021 в Арбитражный суд Красноярского края посредством почтовой связи от Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края поступило заявление, в соответствии с которым с учетом уточнения требований от 20.04.2021 заявитель просит:

1. Удовлетворить заявление Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) о намерении в порядке статьи 201.15-1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» стать приобретателем прав Общества с ограниченной ответственностью «Строй Индустрия» (ИНН 2458012795, ОГРН 1132452001274):

- права аренды по договору аренды №75 от 03.07.2013, заключенному с Управлением градостроительства, имущественных и земельных отношений администрации города Сосновоборска, на земельный участок с кадастровым номером 24:56:0201008:13 по адресу: Россия, Красноярский край, г. Сосновоборск, VIII микрорайон площадью 12 348 кв.м., права собственности на расположенный на данном земельном участке объект незавершенного строительства с кадастровым номером 24:56:0201008:4733 по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Сосновоборск г., VIII микрорайон, со степенью готовности 20 %,

- прав на иные неотделимые улучшения на данном земельном участке, прав 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 «Строй Индустрия» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-29100/2017.

2. Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) права застройщика Общества с ограниченной ответственностью «Строй Индустрия» (ИНН 2458012795, ОГРН 1132452001274)

- по договору аренды №75 от 03.07.2013, заключенному с Управлением градостроительства, имущественных и земельных отношений администрации города Сосновоборска, на земельный участок с кадастровым номером 24:56:0201008:13 по адресу: Россия, Красноярский край, г. Сосновоборск, VIII микрорайон площадью 12 348 кв.м., право собственности на расположенный на данном земельном участке объект незавершенного строительства с кадастровым номером 24:56:0201008:4733 по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Сосновоборск, VIII микрорайон, со степенью готовности 20 %, права на иные неотделимые улучшения на указанном земельном участке, а также права на проектную документацию, 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.

Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) обязательства застройщика ООО «Строй Индустрия» по передаче помещений участникам строительства в соответствии с реестром требований участников строительства.

3. включить требования Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Красноярского края (ИНН 2460115082, ОГРН 1192468038300) в размере 142 636 319,3 руб. в четвертую очередь реестра требований кредиторов должника.

4. Передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ОГРН 1192468038300, ИНН 2460115082) в порядке перевода долга обязательства общества ООО «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» (ИНН 2458012795, ОГРН 1132452001274) перед участниками строительства по передаче жилых помещений, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-29100/2017; к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в строительстве в размере 7 826 102,40 руб.

Определением от 26.01.2021 заявление принято к производству арбитражного суда, назначено судебное заседание для рассмотрения обоснованности заявления.

Иные лица, участвующие в деле о банкротстве, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, не явились. Определение о назначении судебного заседания размещено на официальном сайте Арбитражного суда Красноярского края в сети Интернет по следующему адресу: <https://krasnovarsk.arbitr.ru> (<https://kad.arbitr.ru/>). В соответствии со статьями 121-123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в их отсутствие.

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

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

Согласно пункту 17 статьи 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 151-ФЗ) положения пункта 3.2. статьи 201.1, статей 201.8-1, 201.8-2, 201.9, 201.10-201.14, 201.15-1, 201.15-2, 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 N 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 14.11.2017, расчеты с кредиторами третьей очереди не начаты.

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

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

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

Приобретателем может быть созданная в соответствии с 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" унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда (далее - некоммерческая организация Фонда) либо Фонд субъекта Российской Федерации на основании принятого Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, которые приняты по основаниям и в порядке, которые установлены Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

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

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

Таким образом, заявитель, являясь Фондом субъекта Российской Федерации, является приобретателем имущества застройщика и обязательств перед участниками строительства в порядке, определенном статьями 201.15-1, 201.15-2 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).

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

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

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

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

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

Таким образом, приведенное выше положение регламентирует состав имущества и обязательств застройщика, которые передаются приобретателю (порядок передачи).

Данные положения не регулируют вопросы, касающиеся погашения приобретателем требований каких-либо кредиторов застройщика.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве в редакции 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» и отдельные

законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 151-ФЗ от 27.06.2019) приобретателем может быть Фонд субъекта Российской Федерации, отвечающий требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом 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».

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 N 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 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 взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, или решение Фонда субъекта Российской Федерации о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в том числе за счет имущества Фонда субъекта Российской Федерации, сформированного за счет имущественного взноса субъекта Российской Федерации.

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» (далее – Федеральный закон №151-ФЗ) 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» (далее – Федеральный закон № 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» (далее - Фонд) 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).

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».

Так, согласно выписки из Протокола на заседании Наблюдательного Совета Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства № НС-22/2020 от 01.12.2020 принято решение о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона от 27.06.2019 № 218 – ФЗ в отношении объектов незавершенного строительства ООО «Строй Индустрия» и предоставить согласие на совершение сделки по безвозмездной передаче имущества публично-правовой компании Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства третьим лицам на основных условиях в отношении объекта незавершенного строительства – жилой дом с инженерным обеспечением № 9 второго квартала в VIII микрорайоне города Сосновоборска Красноярского края, 4-й этап строительства блок секции в осях V-VI, III-IV, I-II (3-1 блок секции, 6-8 подъезды), разрешение на строительство № RU 24313000-32 от 22.09.2014.

Как следует из материалов дела, указанный объект незавершенного строительства с кадастровым номером 24:56:0101008:4733 со степенью готовности 20% находится в собственности должника.

Объект незавершенного строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 24:56:0201008:13, который находится у должника в аренде на основании договора аренды № 75 от 03.07.2013 и договора № 9/8-13 зу от 07.08.2013 о переуступке прав и обязанностей по указанному договору аренды.

В соответствии с п. 1 соглашения № 23 к договору аренды № 75 от 03.07.2013 срок договора аренды продлен до 22.11.2023.

Согласно выписке из Протокола заседания Наблюдательного Совета Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства № НС-22/2020 от 01.12.2020, объем финансовой помощи за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса

Российской Федерации, составляет 152 970 909,14 руб., объем финансовой помощи за счет имущества, сформированного за счет имущественного взноса субъекта Российской Федерации, составляет 50 990 303,05 руб. Общая сумма финансирования составляет 203 961 212,19 руб.

Совокупный размер средств, необходимых для завершения строительства объекта, равен 201 557 992,27 руб.

Целевое назначение данного финансирования (финансовой помощи) установлено согласно ч.2 ст. 13.1 Закона № 218-ФЗ, в отношении объектов, указанных в п.п 1,2 Приложения к Приложению №15 к Протоколу заседания Наблюдательного совета от НС-22/2020 от 01.12.2020.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о соответствии Фонда статусу заявителя требованиям Закона о долевом участии в строительстве.

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

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в суд представлено заключение от 03.02.2021 № 3870-НС/07 о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем.

В связи с этим арбитражный суд приходит к выводу о наличии возможности передачи имущества и обязательств застройщика Фонду.

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).

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).

Оценив доводы лиц, участвующих в деле, и представленные в материалы дела доказательства, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

1. Относительно необходимости внесения на специальный банковский счет денежных средств для погашения требований в порядке п.5 ст.201.10 Закона о банкротстве арбитражный суд приходит к следующим выводам.

По сведениями конкурсного управляющего, сумма, необходимая для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди, определяемая в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (25.01.2021) составляет 1 860 276,38 руб., из них 1 846 398,98 руб., первая очередь текущих платежей, 13 877,40 руб. – требования кредиторов второй очереди. Общий размер соответствующей задолженности составляет 2 796 292,51 руб.

Фонд относительно внесения на специальный банковский счет должника денежных средств в размере текущих обязательства должника и требований кредиторов 1 и 2 очереди возражал, ссылаясь на то, что размер, погашаемых в порядке пункта 5 статьи 201.10 закона о банкротстве, составляет 1 423 576,6 руб., в который не подлежат включению расходы на привлеченных специалистов, расходы по абонированию, канцелярские расходы, обслуживание оргтехники.

Кроме того, как указывает Фонд, имеющегося у должника имущества в виде встроенно-пристроенного нежилого помещения общей площадью 360,13 кв.м., расположенное в осях XV-XVI, денежных средств в сумме 6 271,16 руб., оставшихся от реализации малоценного имущества должника балансовой стоимостью менее 100 тыс.руб., дебиторской задолженности в размере 88 107 743,46 руб., подтвержденной вступившим 14.05.2021 в законную силу определением от 19.02.2021 по делу № А33-29100-105/2017, достаточно для удовлетворения требований, погашаемых в порядке пункта 5 статьи 201.10 закона о банкротстве.

Конкурсный управляющий против доводов Фонда возражал, сослался на то, что в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Строй Индустрия» №0-31-01 от 24.06.2021:

- стоимость нежилого помещения - офисное помещение № 1 общей площадью 197,9 кв.м, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Солнечная, д. 41 (кадастровый номер 24:56:0201008:4940) составляет 9 560 609,00 руб.;

- стоимость нежилого помещения - офисное помещение № 2 общей площадью 157,6 кв.м, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Солнечная, д. 41 (кадастровый номер 24:56:0201008:4941) составляет 7 876 450,00 руб.

По мнению конкурсного управляющего, на погашение судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплату услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве ООО «Строй Индустрия», необходимо 5% от стоимости спорных нежилых помещений из расчета 17 437 059 руб. (9 560 609,00 + 7 876 450,00) - 5% = 871 852,95 руб., что меньше, чем размер текущих обязательств должника (1 846 398,98 руб.) и требований 2 очереди (13877,4 руб.).

Широбоков А.В., привлеченный к участию в деле в качестве заинтересованного лица, против удовлетворения требования Фонда не возражал при условии погашения задолженности по текущим платежам перед Широбоковым А.В. в размере 277 183,84 руб. (вознаграждение за период наблюдения, расходы на публикации, услуги связи, обслуживание оргтехники).

Конкурсный кредитор Иванов В.М. против доводов Фонда также возражал, предоставил отзыв, ссылался на недостаточность имущества должника для погашения текущих требований и требований 1 и 2 очереди реестра.

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, в том числе наличие 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 (п.п. 2 п. 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве).

Согласно сведениям конкурсного управляющего, в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов первой очереди, требования кредиторов второй очереди составляют сумму 13 877,40 руб., задолженность по текущим платежам, связанным с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом составляет 1 860 276,38 руб.,

Определением от 13.11.2018 по делу № А33-29100-96/2017 установлено, что у должника перед Ивановым Вячеславом Николаевичем возникли обязательства по передаче участнику долевого строительства в собственность нежилого помещения общей площадью 360,13 м², расположенного на 1-м этаже в осях XV-XVI жилого дома № 9 с инженерным обеспечением во втором квартале VIII микрорайона г. Сосновоборска на земельном участке с кадастровым номером 24:56:0201008:13, должник свои обязательства не выполнил, в связи с чем указанным определением в четвертую очередь реестра требований кредиторов должника включено требование Иванова Вячеслава Николаевича в размере 13 324 810 рублей основного долга, 3 827 279,85 руб. неустойки (пени), подлежащей отдельному учету в реестре, как обеспеченное залогом права аренды на земельный участок с кадастровым номером 24:56:0201008:13 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, VIII микрорайон; определением от 27.08.2019 в размере 3 828 267,65 руб. неустойки (пени), подлежащей отдельному учету в реестре, как обеспеченное залогом права аренды на земельный участок с кадастровым номером 24:56:0201008:13 по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, VIII микрорайон.

Объект капитального строительства, в состав которого входят указанный объект долевого строительства, введен в эксплуатацию 25.05.2021 (разрешение №24-313000-930-2021), на основании разрешения от 22.09.2014 №RU24313000-32 (RU24313000-69 от 16.09.2013).

На основании указанного разрешения 21.06.2021 зарегистрировано право собственности должника на нежилые помещения - офисное помещение № 1 общей площадью 197,9 кв.м. (кадастровый номер 24:56:0201008:4940) и офисное помещение № 2 общей площадью 157,6 кв.м. (кадастровый номер 24:56:0201008:4940), расположенные по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Солнечная, д. 41.

Согласно пункту 3 статьи 13 Федерального закона №214-ФЗ с даты получения застройщиком в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в [порядке](#), установленном [статьей 8](#) настоящего Федерального закона, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства.

При изложенных обстоятельствах на основании пункта 3 статьи 13 Федерального закона №214-ФЗ указанные нежилые помещения являются собственностью должника и находятся в залоге у Иванова В.Н. в обеспечение исполнения обязательств должника перед Ивановым В.Н.

При этом при банкротстве застройщика законодатель в [статье 201.14](#) Закона о банкротстве предусмотрел особенности расчетов с участниками строительства, имеющими денежные требования по обязательствам, вытекающим из договора участия в долевом строительстве, путем их погашения за счет выручки от реализации обеспечивающего их исполнение предмета залога. В связи с чем, порядок реализации залогового имущества должника в случае банкротства застройщика установлен не положениями [ст. 138](#) Закона о банкротстве, а специальной [ст. 201.14](#) Закона о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве в случае реализации предмета залога - объекта строительства, принадлежащего застройщику на праве собственности, и земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды), средства, вырученные от реализации указанных объектов и (или) прав на них, перечисляются покупателем на специальный банковский счет должника. Из зачисленных на этот счет средств:

1) шестьдесят процентов направляется на погашение требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов и (или) прав на них должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, включая требования по обязательству, обеспеченному залогом по договору участия в долевом строительстве в соответствии с [законодательством](#) об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) двадцать пять процентов направляется на погашение денежных требований граждан - участников строительства вне зависимости от того, являются ли эти граждане залогодержателями в отношении реализуемых объектов незавершенного строительства и земельного участка (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций), а также требований Фонда, указанных в [абзаце третьем подпункта 3 пункта 1 статьи 201.9](#) настоящего Федерального закона.

В случае отсутствия требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов и (или) прав на них должника, восемьдесят пять процентов средств, вырученных от реализации указанных объектов и (или) прав на них, направляется на погашение денежных требований участников строительства (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций);

3) десять процентов направляется на погашение требований кредиторов первой и второй очереди в случае, если иного имущества застройщика недостаточно для погашения этих требований;

4) оставшиеся денежные средства направляются на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и оплату услуг лиц, привлеченных конкурсным управляющим (внешним управляющим) в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Как следует из отчетов об оценке №0-31-01 от 24.06.2021:

- стоимость нежилого помещения - офисное помещение № 1 общей площадью 197,9 кв.м, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Солнечная, д. 41 (кадастровый номер 24:56:0201008:4940) составляет 9 560 609,00 руб.;

- стоимость нежилого помещения - офисное помещение № 2 общей площадью 157,6 кв.м, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Солнечная, д. 41 (кадастровый номер 24:56:0201008:4941) составляет 7 876 450,00 руб.

Всего стоимость нежилых помещений составляет 17 437 059 руб.

Исходя из положений пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве денежные средства от реализации указанных помещений должны распределяться следующим образом:

- 60% направляются залоговому кредитору, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов;

- 25% на погашение денежных требований граждан - участников строительства, а также требований Фонда, указанных в абзаце третьем подпункта 3 пункта 1 статьи 201.9 настоящего Федерального закона. *В настоящем деле, не имеется таких требований.*

- 10% направляются на погашение требований кредиторов первой и второй очереди.

В связи с тем, что требования кредиторов первой очереди отсутствуют, а размер требований кредиторов второй очереди составляет 13 877,4 руб., что лицами, участвующими в деле, не оспаривается, то размер денежных средств, направляемых на погашение требований второй очереди, составит 13 877,4 руб.

Оставшиеся денежные средства направляются на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и оплату услуг лиц, привлеченных конкурсным управляющим (внешним управляющим) в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

17 437 059 руб. (рыночная стоимость залогового имущества), 5% от этой суммы составляет 871 852,95 руб.

Таким образом, требования залогового кредитора в размере 13 324 810 рублей основного долга, будут погашены 100 %, требования кредитора второй очереди в размере 13 877,4 руб. будут погашены 100 %, оставшиеся денежные средства в размере 5% (871 852,95 руб.) направляются на погашение судебных расходов. Таким образом, от реализации залогового имущества останется сумма в размере 3 226 518,65 руб. Исходя из следующего расчета (17 437 059 руб. – 13 324 810 руб. – 13 877,4 руб. – 871 852,95 руб.= 3 226 518,65 руб.).

Исходя из этого, размер оставшихся после распределения в изложенном порядке денежных средств составит 3 226 518,65 руб.

По сведениям конкурсного управляющего должника на 25.01.2021, общая сумма текущих обязательств составляет 2 796 292,51 руб., а также понесенные расходы после 26.01.2021 составляют 329 000 руб. Итого 3 125 292,51 руб.

Таким образом, оставшаяся после реализации предмета залога сумма составит 3 226 518,65 руб., что превышает размер текущих обязательств должника.

Тем самым, имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства Фонду, 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 связи с чем, внесение Фондом денежных средств на специальный банковский счет должника не требуется.

2. Относительно соотношения стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Как следует из выписки из ЕГРН, указанный объект незавершенного строительства с кадастровым номером 24:56:0101008:4733 со степенью готовности 20% находится в собственности должника.

Объект незавершенного строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 24:56:0201008:13, который находится у должника в аренде на основании договора аренды № 75 от 03.07.2013 и договора № 9/8-13 зу от 07.08.2013 о переуступке прав и обязанностей по указанному договору аренды.

В соответствии с п. 1 соглашения № 23 к договору аренды № 75 от 03.07.2013 срок договора аренды продлен до 22.11.2023.

В соответствии с отчетом об оценке №ОК 2064 от 01.10.2020, рыночная стоимость права застройщика на объект незавершенного строительства, принадлежащий должнику, определена в размере 60 258 000,00 руб., рыночная стоимость права аренды на земельный участок, определена в размере 373 600,00 руб., а всего 60 631 600 руб.

Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства составляет 203 267 919,3 руб.

Следовательно, стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства на 142 636 319,3 руб. (=203 267 919,3 - 60 631 600), что лицами, участвующими в деле, не оспаривается.

В связи с чем, у Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края возникает право требования к должнику в размере образовавшейся разницы.

Согласно пункту 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.

Согласно пункту 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве в третью очередь производятся расчеты в следующем порядке:

в первую очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства, за исключением требований, указанных в [абзаце четвертом](#) настоящего подпункта;

во вторую очередь - по требованиям Фонда, приобретенным в результате осуществления выплаты возмещения гражданам в соответствии со [статьей 13](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года 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" в случаях, предусмотренных [пунктами 6, 7 и 13 статьи 201.15-2-2](#) настоящего Федерального закона;

в третью очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства по возмещению убытков, установленных в соответствии с [пунктом 2 статьи 201.5](#) настоящего Федерального закона;

4) в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

В рамках настоящего дела о банкротстве требования Фонда основаны не на выплате возмещения гражданам в соответствии со [статьей 13](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года 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", в связи с этим требования Фонда в размере образовавшейся разницы 143 032 510,26 руб. подлежат включению в реестр требований кредиторов в составе четвертой очереди реестра.

3. Относительно размера обязательств должника, которые подлежат передаче Фонду.

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, машино-мест и нежилых помещений.

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).

Вступившим в законную силу определением от 05.04.2019 по делу № А33-29100-95/2017 установлено, что по требованиям о передаче следующих жилых помещений имеются неисполненные обязательства участников долевого строительства:

- трехкомнатной квартиры № 226, пятый этаж, 7 подъезд, общая площадь 72,46 кв. м. (с учетом балконов), по адресу: 662501, Красноярский край, г.Сосновоборск, VIII микрорайон, жилой дом №9 на земельной участке с кадастровым номером 24:56:0201008:13., оплаченное в размере 725 000 руб. Сумма неисполненных обязательств составляет 1 956 525,60 руб.;

- трехкомнатной квартиры № 227 шестой этаж, 7 подъезд, общая площадь 72,46 кв. м. (с учетом балконов), по адресу: 662501, Красноярский край, г.Сосновоборск, VIII микрорайон, жилой дом №9 на земельной участке с кадастровым номером 24:56:0201008:13, оплаченное в размере 725 000 руб. Сумма неисполненных обязательств составляет 1 956 525,60 руб.;

- трехкомнатной квартиры № 258 четвертый этаж, 8 подъезд, общая площадь 72,46 кв. м. (с учетом балконов), по адресу: 662501, Красноярский край, г.Сосновоборск, VIII микрорайон, жилой дом №9 на земельной участке с кадастровым номером 24:56:0201008:13, оплаченное в размере 725 000 руб. Сумма неисполненных обязательств составляет 1 956 525,60 руб.;

- трехкомнатной квартиры № 275 девятый этаж, 8 подъезд, общая площадь 72,46 кв. м. (с учетом балконов), по адресу: 662501, Красноярский край, г.Сосновоборск, VIII микрорайон, жилой дом №9 на земельной участке с кадастровым номером 24:56:0201008:13, оплаченное в размере 725 000 руб. Сумма неисполненных обязательств составляет 1 956 525,60 руб.

Общая сумма неисполненных обязательств составляет 7 826 102,4 руб.

В реестр требований о передаче жилых помещений включены требования участников строительства в размере 200 042 385,38 руб., в денежный реестр третьей очереди включены требования на сумму 3 225 533,92 руб., итого на общую сумму 203 267 919,30 руб.

Таким образом, в силу приведенных норм к Фонду в порядке перевода долга подлежат передаче обязательства должника перед участниками строительства по передаче жилых помещений, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-29100/2017, а также к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в строительстве в размере 7 826 102,40 руб.

Учитывая, что земельный участок с кадастровым номером 24:56:0201008:13 находится у должника в аренде на основании договора аренды № 75 от 03.07.2013 и договора № 9/8-13 зу от 07.08.2013 о переуступке прав и обязанностей по указанному договору аренды, срок договора аренды установлен до 22.11.2023, обременение в виде аренды зарегистрировано в ЕГРН, объект незавершенного строительства принадлежит должнику на праве собственности, Фондом выполнены требования, установленные статьей 201.15-1 Закона о банкротстве Фонду подлежат передаче:

- право аренды по договору аренды №75 от 03.07.2013, заключенному с Управлением градостроительства, имущественных и земельных отношений администрации города Сосновоборска, на земельный участок с кадастровым номером 24:56:0201008:13 по адресу: Россия, Красноярский край, г. Сосновоборск, VIII микрорайон площадью 12 348 кв.м.,

- право собственности на расположенный на данном земельном участке объект незавершенного строительства с кадастровым номером 24:56:0201008:4733 по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Сосновоборск г., VIII микрорайон, со степенью готовности 20 %, права на иные неотделимые улучшения на данном земельном участке, права 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,

- обязательства ООО «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» (ИНН 2458012795, ОГРН 1132452001274) перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-29100/2017;

- право требования к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в строительстве в полном объеме, в размере 7 826 102,40 руб., установленные в деле №А33-29100-95/2017.

В связи с результатами рассмотрения настоящего обособленного спора Фонд признается приобретателем:

- права аренды по договору аренды №75 от 03.07.2013, заключенному с Управлением градостроительства, имущественных и земельных отношений администрации города Сосновоборска, на земельный участок с кадастровым номером 24:56:0201008:13 по адресу: Россия, Красноярский край, г. Сосновоборск, VIII микрорайон площадью 12 348 кв.м.,

- права собственности на расположенный на данном земельном участке объект незавершенного строительства с кадастровым номером 24:56:0201008:4733 по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Сосновоборск г., VIII микрорайон, со степенью готовности 20 %, права на иные неотделимые улучшения на данном земельном участке, права 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,

- обязательств ООО «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» (ИНН 2458012795, ОГРН 1132452001274) перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-29100/2017;

- прав требования к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в строительстве в полном объеме, в размере 7 826 102,40 руб., установленные в деле №А33-29100-95/2017.

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).

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.

Настоящее определение выполнено в форме электронного документа, подписано усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа (часть 2 статьи 184, статья 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копии определения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 201.9, 201.15-1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве) от 26.10.2002 № 127-ФЗ Арбитражный суд Красноярского края

ОПРЕДЕЛИЛ:

Удовлетворить заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ОГРН 1192468038300, ИНН 2460115082) о намерении приобрести:

- права аренды по договору аренды №75 от 03.07.2013, заключенному с Управлением градостроительства, имущественных и земельных отношений администрации города Сосновоборска, на земельный участок с кадастровым номером 24:56:0201008:13 по адресу: Россия, Красноярский край, г. Сосновоборск, VIII микрорайон площадью 12 348 кв.м.,

- права собственности на расположенный на данном земельном участке объект незавершенного строительства с кадастровым номером 24:56:0201008:4733 по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Сосновоборск г., VIII микрорайон, со степенью готовности 20 %, права на иные неотделимые улучшения на данном земельном участке, права 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, обязательства ООО «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» (ИНН 2458012795, ОГРН 1132452001274) перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-29100/2017.

Передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ОГРН 1192468038300, ИНН 2460115082):

- право аренды по договору аренды №75 от 03.07.2013, заключенному с Управлением градостроительства, имущественных и земельных отношений администрации города Сосновоборска, на земельный участок с кадастровым номером 24:56:0201008:13 по адресу: Россия, Красноярский край, г. Сосновоборск, VIII микрорайон площадью 12 348 кв.м.,

- право собственности на расположенный на данном земельном участке объект незавершенного строительства с кадастровым номером 24:56:0201008:4733 по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Сосновоборск г., VIII микрорайон, со степенью готовности 20 %, права на иные неотделимые улучшения на данном земельном участке, права 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,

- обязательства ООО «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» (ИНН 2458012795, ОГРН 1132452001274) перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-29100/2017;

- право требования к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в строительстве в полном объеме, в размере 7 826 102,40 руб., установленные в деле №А33-29100-95/2017.

Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр в требований ООО «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» (ИНН 2458012795, ОГРН 1132452001274) составляет 203 267 919,30 руб., стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, составляет 60 631 600 руб.

Включить требования приобретателя Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ОГРН 1192468038300, ИНН 2460115082) в четвертую очередь реестра требований кредиторов ООО «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» (ИНН 2458012795, ОГРН 1132452001274) в размере 142 636 319,30 руб.

Признать Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ОГРН 1192468038300, ИНН 2460115082) приобретателем:

- права аренды по договору аренды №75 от 03.07.2013, заключенному с Управлением градостроительства, имущественных и земельных отношений администрации города Сосновоборска, на земельный участок с кадастровым номером 24:56:0201008:13 по адресу: Россия, Красноярский край, г. Сосновоборск, VIII микрорайон площадью 12 348 кв.м.,

- права собственности на расположенный на данном земельном участке объект незавершенного строительства с кадастровым номером 24:56:0201008:4733 по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Сосновоборск г., VIII микрорайон, со степенью готовности 20 %, права на иные неотделимые улучшения на данном земельном участке, права 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,

- обязательств ООО «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» (ИНН 2458012795, ОГРН 1132452001274) перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-29100/2017;

- прав требования к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в строительстве в полном объеме, в размере 7 826 102,40 руб., установленные в деле №А33-29100-95/2017.

Передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (ОГРН 1192468038300, ИНН 2460115082) в порядке перевода долга обязательства общества ООО «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ» (ИНН 2458012795, ОГРН 1132452001274) перед участниками строительства по передаче жилых помещений, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А33-29100/2017; к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в строительстве в размере 7 826 102,40 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению.

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

Судья

Ю.В. Григорьева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 11.08.2020 7:57:47
Кому выдана Григорьева Юлия Викторовна