



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е  
о передаче обязательств застройщика приобретателю**

г. Краснодар  
«09» июня 2020 года

Дело № А32-7264/2019

резолютивная часть судебного акта объявлена 09.06.2020  
полный текст судебного акта изготовлен 09.06.2020

Судья Арбитражного суда Краснодарского края Бочкарев С.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Арзулумовой Э.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего ООО ИСК «РАС» Байрамбекова М.М. о передаче имущества и прав застройщика приобретателю, предъявленное в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО ИСК «РАС» (ОГРН 1092366009911, ИНН: 2320178702), при участии:

от конкурсного управляющего: по доверенности Новиковой М.А.,  
от Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае: по доверенности Рудая Е.А.,  
от Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края: по доверенности Лазаренко Е.Н.,  
от кредитора Лаптиевой М.А.: Лаптиева М.А. (лично), по доверенности Жариков В.Ю.,  
от кредиторов Наскидашвили Т.Г., Штарк М.И., Штарк С.Л., Москаленко А.Ю.: по доверенности Жариков В.Ю.,  
от кредиторов Сулейманова Ф.Г.П. оглы, Трубиной О.В., Фильшина Н.В., Вагнер О.А., Щербина А.Г., Демченко Р.М., Барановой Ю.В., Баранова К.В., Холкина С.Ю., Ковальчук Н.С., Струева И.В., Ильина П.Н., Федосовой Е.Г., Туровец Г.К., Белоусова Р.Г.: по доверенности Дубянская А.А.,  
кредитор Клинович А.А.: лично,  
кредитор Волощенко И.И.: лично,  
кредитор Белова В.П.: лично,  
кредитор Белова Е.Н.: лично,  
кредитор Тимошенко С.М.: лично,  
кредитор Ефимченко Е.С.: лично,  
кредитор Ключинская Н.В.: лично,  
кредитор Ключинский А.Н.: лично,  
кредитор Венцлавский О.В.: лично,  
кредитор Варченко М.В.: лично,  
кредитор Варченко А.В.: лично,  
кредитор Белицкая С.В.: лично,  
кредитор Лыжина Н.И.: лично,  
кредитор Анисимова К.П.: лично,  
кредитор Африкантова Л.И.: лично,  
кредитор Рябова И.А.: лично,  
кредитор Котянц А.Ф.: лично,

в отсутствие явки иных лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о месте и времени судебного заседания,

## У С Т А Н О В И Л:

решением Арбитражного суда Краснодарского края от 27.05.2019 (резюлютивная часть от 21.05.2019) ООО ИСК «РАС» (далее – должник) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыта процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден арбитражный управляющий Байрамбеков Малик Мусаибович.

К делу о несостоятельности (банкротстве) должника применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (правила о несостоятельности (банкротстве) застройщика).

Сообщение об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в официальном источнике 01.06.2019.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.11.2019 дело № А32-7264/19 передано для рассмотрения судьей Бочкареву С.В.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО ИСК «РАС» рассматривалось заявление Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае (далее – Фонд, приобретатель) о намерениях.

Определением от 12.02.2020 заявление Фонда удовлетворено.

В Арбитражный суд Краснодарского края поступило заявление конкурсного управляющего должника о передаче имущества и прав застройщика приобретателю.

Конкурсным управляющим должника в материалы дела направлено ходатайство об уточнении заявленных требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Оценив правомерность уточнения исковых требований в соответствии с требованиями статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, проверив полномочия лица, заявившего об уточнении исковых требований, суд не усматривает процессуальных препятствий к удовлетворению ходатайства, в связи с чем, уточнение исковых требований удовлетворены судом.

Фондом направлен в материалы дела отзыв на ходатайство конкурсного управляющего, в котором Фонд просит удовлетворить ходатайство управляющего в полном объеме.

Представитель заявителя в судебном заседании поддержал заявленные требования, представил в материалы дела актуальный расчет суммы передаваемых прав и обязательства должника приобретателю.

Представитель Фонда поддержал заявленные конкурсным управляющим требования.

Представитель комитета кредиторов поддержал заявленные конкурсным управляющим требования.

Представитель департамента поддержал заявленные конкурсным управляющим требования.

Кредитор Лаптиева М.А. и ее представитель, представитель кредиторов Жариков В.Ю., представитель кредиторов Дубянская А.А. просили отказать в удовлетворении заявленного ходатайства конкурсного управляющего о передачи имущества и прав застройщика приобретателю.

Представитель кредиторов Дубянская А.А. также просила суд объявить перерыв или отложить судебное заседание по спору для дополнительного изучения материалов дела.

В судебном заседании объявлен перерыв до 09.06.2020 до 17 часов 00 минут.

По окончании перерыва судебное заседание продолжено.

Относительно заявленного ходатайства об отложении судебного разбирательства суд считает необходимым отметить следующее.

В части 3 статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что в случае, если лицо, участвующее в деле и извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, заявило ходатайство об отложении судебного разбирательства с обоснованием причины неявки в судебное заседание, арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает причины неявки уважительными.

Согласно части 5 названной статьи арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.

При этом отложение судебного разбирательства в связи с заявлением стороной ходатайства об отложении судебного разбирательства является правом суда, а не его обязанностью.

При рассмотрении соответствующего ходатайства суд, исходя из конкретных обстоятельств дела, самостоятельно решает вопрос об отложении судебного разбирательства.

Учитывая отсутствие у суда фактических и правовых вопросов, которые не могут быть надлежащим образом разрешены на основании материалов дела и письменных доводов сторон, суд пришел к выводу о том, что вопрос по делу может быть рассмотрен в настоящем судебном заседании.

Таким образом, ходатайство об отложении судебного разбирательства подлежит отклонению.

Исследовав и оценив представленные доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, проверив обоснованность доводов, изложенных в требованиях и выступлениях присутствующих в судебном заседании участвующих в деле лиц, арбитражный суд признает заявление обоснованным по следующим основаниям.

Передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при соблюдении, в том числе условия о том, что 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 (подпункт 3 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве).

Согласно пункту 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве в случае, если требования не являющихся участниками строительства кредиторов, включенные в реестр требований кредиторов, обеспечены залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести на депозитный счет арбитражного суда денежные средства в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов и установленном подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.14 названного Федерального закона.

Таким образом, Закон о банкротстве предусматривал, что удовлетворение заявления о намерении стать приобретателем прав и обязанностей должника возможно только в отсутствие в реестре требований кредиторов требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика. Либо третьему лицу необходимо внести на депозитный счет арбитражного суда денежные средства в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов.

Однако 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» (далее – Закон № 151-ФЗ) внесены изменения в параграф 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Закона о банкротстве.

Пунктом 14 статьи 16 Закона № 151-ФЗ предусмотрено, что передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Закона о банкротстве (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с соблюдением только условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Таким образом, законодатель исключил положения подпункта 3 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве из числа необходимых условий для удовлетворения заявления о намерении.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона № 151-ФЗ указанный закон вступил в силу со дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлены иные сроки вступления их в силу.

Данный закон опубликован на официальном интернет-портале правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>) 27.06.2019, в то время как производство по настоящему делу о банкротстве должника возбуждено до указанной даты, т. е. есть до вступления в силу Закона № 151-ФЗ.

Пунктом 16 статьи 16 Закона № 151-ФЗ предусмотрено, что положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве (в редакции настоящего Федерального закона) применяются арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

В пункте 17 статьи 16 Закона № 151-ФЗ перечислены положения Закона о банкротстве (пункт 3.2 статьи 201.1, статьи 201.8-1, 201.8-2, 201.9, 201.10 - 201.14, 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 Закона о банкротстве), которые применяются в редакции Закона № 151-ФЗ 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.

Поскольку доказательства начала расчетов с кредиторами третьей очереди на дату обращения с заявлением о намерении стать приобретателем прав и обязательств ООО ИСК «РАС» конкурсным управляющим и иными лицами, участвующими в деле, в материалы дела не представлены, суд применил положения Закона о банкротстве в редакции Закона № 151-ФЗ.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 5 статьи 201.15 Закона о банкротстве в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении указываются:

- 1) наименование (для юридических лиц), фамилия, имя, отчество (для физических лиц) заявителя;
- 2) размер требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, основная сумма задолженности, начисленные неустойки (штрафы, пени);
- 3) срок перечисления заявителем денежных средств на специальный банковский счет должника;
- 4) иная информация, необходимая для перечисления заявителем денежных средств на специальный банковский счет должника.

Определением суда от 12.02.2020 (с учетом определения об исправлении опечатки от 13.04.2020) удовлетворено в порядке статьи 201.15-1 Закона о банкротстве заявление Фонда о намерении стать приобретателем прав ООО ИСК «РАС» на земельные участки, предназначенные для строительства следующих объектов:

- «Комплекса многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенной парковкой в Карасунском внутригородском округе» (земельный участок площадью 5002 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0426011:3295, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Автолюбителей, 1/5, принадлежащий ООО ИСК «РАС» на праве аренды, на основании договора аренды земельного участка от 05.08.2015, и дополнительных соглашений к нему от июля 2017 № 1, от 04.08.2017 № 2, от 25.01.2018 № 3, от 01.04.2018 № 4);

- «Жилого комплекса «Парусная регата» (земельный участок площадью 17149 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0426011:2169, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Автолюбителей, 1/Д, принадлежащий ООО ИСК «РАС» на праве собственности, на основании договора купли-продажи земельного участка от 24.05.2013, о чем в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.05.2013 сделана запись регистрации № 23-23-01/378/2013-075).

На Фонд возложена обязанность по внесению до 25.02.2020 денежных средств 597 632 рублей 22 копейки для погашения требований кредиторов второй очереди.

В соответствии с пунктом 5 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве к приобретателю имущества и обязательств застройщика не могут быть предъявлены участниками строительства иные требования, кроме требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, а также требований участников строительства о передаче жилых и нежилых помещений по сделкам, заключенным с учетом требований статей 201.8-1 и 201.8-2 настоящего Федерального закона.

Целью передачи объекта незавершенного строительства в деле о банкротстве застройщика-должника является удовлетворение включенных в соответствующий реестр требований кредиторов требований о передачи участникам долевого строительства построенных жилых помещений. Указанная цель (передача жилых помещений), с учетом специфики процедуры банкротства застройщиков, является основополагающей в деле о банкротстве ООО ИСК «РАС».

Определение суда от 12.02.2020, которым удовлетворено заявление Фонда о намерении стать приобретателем прав и обязательств ООО ИСК «РАС», обжаловано в суд апелляционной инстанции. Постановлением апелляционной инстанции от 08.06.2020 указанное определение оставлено в силе.

В соответствии с пунктами 1 – 3 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обращается в арбитражный суд с ходатайством о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю в течение десяти дней с даты поступления денежных средств от приобретателя в соответствии с определением об удовлетворении заявления о намерении.

К указанному ходатайству прилагаются документы, подтверждающие поступление денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении. В течение трех дней с даты поступления ходатайства конкурсного управляющего (внешнего управляющего) о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю арбитражный суд выносит определение о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика

Определением от 12.02.2020 суд обязывал Фонд внести до 25.02.2020 денежные средства в размере 597 632 рублей 22 копейки для погашения требований кредиторов второй очереди. К рассматриваемому заявлению конкурсный управляющий приложил платежное поручение от 31.03.2020 № 51, которым подтверждается факт перечисления должнику 597 632 рублей 22 копеек.

Суд установил, что в соответствии с отчетом от 20.10.2019 № 18241-О-19 стоимость прав застройщика составляет – 1 426 064 181,14 рублей; суммарный размер обязательств ООО ИСК «РАС» перед участниками строительства составляет –

1 466 402 366,32 рубля. Таким образом, стоимость прав должника на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями не превышает суммарный размер обязательств должника перед участниками строительства.

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 Закона.

Таким образом, в рамках рассматриваемого дела приобретатель получает право требования к застройщику в размере превышения совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, и стоимостью прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства – многоквартирными домами, а именно: в размере 37 629 567,18 рублей (1 339 423 434,89 (размер передаваемых обязательств застройщика) + 124 270 313,43 (требования о возмещении убытков в виде реального ущерба)) - 1 426 064 181,14(стоимость прав застройщика).

Одновременно с передаваемыми правами на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, Фонду подлежат передаче обязательства должника перед участниками строительства согласно реестру участников строительства, включенных в третью очередь удовлетворения (подпункт 3 пункта 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве).

Суд, принимая решение по делу, учитывает, что на дату судебного заседания в реестре требований участников строительства произведены изменения, с учетом которых подлежит корректировке совокупный размер требований, участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства (составляет 1 068 334 300 рублей 68 копеек).

В силу пункта 8 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика застройщик заключает с приобретателем договор передачи объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих Закону о банкротстве.

Договор передачи приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика заключается в письменной форме. Передача объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика приобретателю осуществляется по передаточному акту.

Суд считает необходимым обязать конкурсного управляющего не позднее трех рабочих дней после подписания передаточного акта к договору передачи приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика, представить указанный акт в арбитражный суд.

Подлежат отклонению доводы о том, что удовлетворение рассматриваемого заявления конкурсного управляющего без урегулирования вопроса о погашении требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов должника и обеспечены залогом имущества должника, является прямым нарушением положений Закона о банкротстве и существенным нарушением прав и законных интересов кредиторов четвертой очереди, требования которых включены в реестр требований и обеспечены залогом имущества должника.

Согласно пункту 2 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика

в соответствии с настоящей статьей осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 – 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5 – 7 и 10 статьи 201.10 настоящего Федерального закона.

Однако положениями пункта 14 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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Закона о 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 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), до 01.07.2019 и применительно к договорам участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию до 01.07.2019.

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 Закона о банкротстве.

ООО «ИСК «РАС» не привлекало денежные средства участников строительства с использованием счетов эскроу, а первые договоры долевого участия заключены до 01.07.2019, следовательно, в вопросе рассмотрения заявления Фонд о намерении стать приобретателем земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства должника-застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства необходимо руководствоваться положениями пункта 14 статьи 16 Закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ.

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

В соответствии со статьей 201.15-1 Закона о банкротстве (в редакции Закона № от 27.06.2019 151-ФЗ) приобретатель 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 Закона № 151-ФЗ. Действующим законодательством получение согласия участников строительства на такую передачу не требуется.

Иные условия, предусмотренные подпунктами 2 и 4 пункта 3, пунктами 5, 7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве – соблюдены.

В рамках настоящего дела о несостоятельности ООО «ИСК «РАС» удовлетворение требований участников строительства возможно исключительно путем передачи имущества (имущественных прав) и обязательств иному застройщику в порядке статей 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве, который осуществит удовлетворение обязательств застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр, посредством завершения строительством объектов, размещенных на передаваемых земельных участках.

В ином случае, материально правовой интерес участников строительства на получение соразмерного и пропорционального удовлетворения требований, не может быть удовлетворен.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.03.2013 № 15510/12 основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан-участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Применение указанных правил должно быть направлено на достижение данной цели, а не на воспрепятствование ей.

На основании пункта 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего рассматриваются в заседании арбитражного суда; по результатам рассмотрения указанных заявлений и ходатайств арбитражным судом выносится определение.

Руководствуясь статьями 158, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 201.5-1, 201.15-2 Закона о банкротстве, арбитражный суд

#### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

отказать в удовлетворении ходатайства об отложении судебного разбирательства.

Ходатайство конкурсного управляющего ООО ИСК «РАС» Байрамбекова М.М. о передаче имущества и прав застройщика приобретателю удовлетворить.

Передать приобретателю – Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае (ИНН 2310217127, ОГРН 1192375076299) обязательства и следующее имущество ООО ИСК «РАС» (ИНН 2320178702, ОГРН 1092366009911):

- земельный участок площадью 11 147,0 кв. м, с видом разрешенного использования «для многоэтажной застройки», с кадастровым номером 23:43:0426011:2169, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Автолюбителей, 1/Д, с расположенными на указанном земельном участке объектами незавершенного строительства Жилого комплекса «Парусная регата»:

– секция «2», 25-ти этажный (26 этажей включая зимний и летний сад) многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (офисы) общей площадью 16 580,65 кв. м, со степенью готовности 84%;

– секция «3», 25-ти этажный (26 этажей включая зимний и летний сад) многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (офисы) общей площадью 16 580,65 кв. м, со степенью готовности 70%;

– секция «4», 25-ти этажный (26 этажей, в том числе 1 этаж - подземный) многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (офисы) общей площадью 16 580,65 кв. м, со степенью готовности 10%;

– секция «6», со встроенно-пристроенным зданием административного назначения (офисы), кол-во этажей – 2, в том числе подземных – 1 этаж, общей площадью 818,55 кв. м, со степенью готовности 5%;

– право аренды земельного участка площадью 5 002,0 кв. м, с видом разрешенного использования «для многоэтажной застройки», с кадастровым номером 23:43:0426011:3295, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Автолюбителей, 1/5, с расположенными на указанном земельном участке объектами незавершенного строительства:

- односекционный 17-ти этажный 105-ти квартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями литер «1» общей площадью 7 646,0 кв. м, со степенью готовности 50%;

- односекционный 17-ти этажный 105-ти квартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями литер «2» общей площадью 7 646,0 кв. м, со степенью готовности 40%;

- парковка литер «3», этажность-1, количество этажей-1. Объект незавершенного строительства. Степень готовности 5%. Общая площадь 7 646,0 кв. м.

Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае (ИНН 2310217127, ОГРН 1192375076299) права застройщика ООО ИСК «РАС» на подключение к инженерным сетям, и иные права требования вытекающие из:

- договор от 19.11.2014 № 3-2014/72 об оказании услуг по технологическому присоединению к сетям электроснабжения, заключенный с ООО «КЭСК»;

- договор от 28.05.2014 № 3-2014/73 об оказании услуг по подключению к сетям водоснабжения и водоотведения заключенный с ООО «Коммунальная энерго-сервисная компания»;

- договор от 11.06.2014 № 43 по выполнению работ для подключения объектов третьих лиц к тепловым сетям заключенный с ООО «ТехноГарант» (агент) и ООО «ЭкоСервис» (принципал);

- договор от 17.02.2017 № 3-2017/21 об оказании услуг по подключению к сетям водоснабжения заключенный с ООО «Коммунально энерго-сервисная компания»;

- договор от 11.06.2014 № 43 возмездного оказания услуг заключенный с ООО «ЭкоСервис» (эксплуатирующая организация) и ООО «РемСтройСервис» (исполнитель);

- договор на оказание услуг по обеспечению сохранности имущества должника от 01.10.2019 № 01-10, заключенный с ООО ЧОО «Кубань»;

- договор от 24.01.2020 № 24/01-ТЗ/ИМ на выполнение функций технического заказчика, заключенный с непубличным акционерным обществом «Региональная строительная компания Краснодарского края»;

- договор от 24.01.2020 № 24/01-ТЗ/ПР на выполнение функций технического заказчика, заключенный с непубличным акционерным обществом «Региональная строительная компания Краснодарского края»;

- договор от 24.01.2020 № 24/01-П по комплексному обследованию несущих и ограждающих конструкций, корректировке проектно-сметной документации, с последующей передачей исключительных прав заказчику и авторским надзором со стороны лица, осуществившего подготовку проектной документации, за реализацией проектных решений при строительстве;

- договор от 23.01.2020 № 24/01-П/ИДМ строительного подряда, заключенный с непубличным акционерным обществом «Региональная строительная компания Краснодарского края»;

- договор от 24.01.2020 № 24/01-П/ПР строительного подряда, заключенный с непубличным акционерным обществом «Региональная строительная компания Краснодарского края»;

- договор от 30.12.2014 № 0407/25/311-15, заключенный с ОАО «Ростелеком»;

- договор № 3-2017/22 об оказании услуг по подключению к сетям водоснабжения и водоотведению заключенный с ООО «Коммунально энерго-сервисная компания»;

- договор от 05.06.2020 № 2020/10 о подключении объекта капитального строительства ООО ИСК «РАС» жилого комплекса «Иван да Марья» по улице Автолюбителей, 1/5 в г. Краснодаре литер 1 и литер 2, 17-этажные многоквартирные жилые дома, литер 3 парковка на 99 машиномест (стилобат), заключенный с ООО «ТехноГарант»;

- договор от 05.06.2020 № 2020/8 о подключении объекта капитального строительства ООО ИСК «РАС» жилого комплекса «Парусная регата» по улице Автолюбителей, 1/Д в г. Краснодаре литер 1 и литер 2, 17-этажные многоквартирные жилые дома, литер 3 парковка на 99 машиномест (стилобат), заключенный с ООО «ТехноГарант»;

- договор № 2020/9 о подключении объекта капитального строительства ООО ИСК «РАС» жилого комплекса «Парусная регата» по улице Автолюбителей, 1/Д в г. Краснодаре 3-я очередь (литер 4 многоквартирный жилой дом 24 этажа, автостоянка № 2 (3 этажа), секция 6 (стилобат) 1 этаж);

- договор от 08.06.2020 № 154-П о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения;

- иные договоры и соглашения, заключенные в отношении передаваемых объектов.

Передать приобретателю – Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае (ИНН 2310217127, ОГРН 1192375076299) обязательства застройщика ООО ИСК «РАС» по передаче жилых помещений на общую сумму 1 068 334 300 рублей 68 копеек участникам долевого строительства в соответствии с реестром требований о передаче жилых помещений ООО ИСК «РАС».

Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства в Краснодарском крае (ИНН 2310217127, ОГРН 1192375076299) обязательства застройщика ООО ИСК «РАС» по передаче 16-ти нежилых помещений менее 7 кв. м на общую сумму 1 400 рублей участникам долевого строительства в соответствии с реестром требований участников строительства ООО ИСК «РАС».

Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства в Краснодарском крае (ИНН 2310217127, ОГРН 1192375076299) обязательства застройщика ООО ИСК «РАС» по денежным требованиям на общую сумму 27 163 234 рубля 13 копеек участникам долевого строительства в соответствии с реестром требований участников строительства ООО ИСК «РАС».

Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства в Краснодарском крае (ИНН 2310217127, ОГРН 1192375076299) обязательства застройщика ООО ИСК «РАС» по передаче машиномест на общую сумму 5 428 440 рублей участникам долевого строительства в соответствии с реестром требований участников строительства ООО ИСК «РАС».

Установить, что соотношение стоимости прав застройщика на объекты незавершенного строительства и улучшения, а также прав аренды на земельные участки и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, составляет 37 629 567 рублей 18 копеек.

Суд разъясняет, что в соответствии с подпунктами 4 – 5 статьи 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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 (пункт 4).

Конкурсному управляющему ООО ИСК «РАС» (ИНН 2320178702, ОГРН 1092366009911) выполнить требования, предусмотренные пунктом 12 статьи 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Настоящее определение является основанием для заключения между ООО ИСК «РАС» (ИНН 2320178702, ОГРН 1092366009911) и Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае (ИНН 2310217127, ОГРН 1192375076299) договора (договоров) передачи объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих Федеральному закону от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Договор передачи объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика заключается в письменной форме. Передача объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика приобретателю осуществляется по передаточному акту.

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

**Определение подлежит немедленному исполнению.**

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Краснодарского края в порядке и сроки предусмотренные статьями 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с учетом особенностей установленных статье 61 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

**Судья**

**С.В. Бочкарев**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента

Дата 27.05.2020 13:08:10

Кому выдана Бочкарев Станислав Владимирович