



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Краснодар

Дело № А32-53212/2017

03 ноября 2020 года

Резолютивная часть определения объявлена 03 ноября 2020 года.

Определение в полном объеме изготовлено 03 ноября 2020 года.

Судья Арбитражного суда Краснодарского края Бочкарев С.В., при ведении протокола судебного заседания Арзулумовой Э.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства в Краснодарском крае о намерении стать приобретателем прав на земельные участки, предъявленное в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «СтройМеталлИнвест» (ОГРН 1102635008816; ИНН: 2635135780), при участии в судебном заседании: от Департамента по надзору в строительной сфере КК: по доверенности Лазаренко Е.Н., от заявителя: по доверенности Рудая Е.А., от конкурсного управляющего: по доверенностям Тютин А.А. и Савич А.С.,

У С Т А Н О В И Л:

определением Арбитражного суда Краснодарского края от 26.06.2018 (резолютивная часть от 21.06.2018) в отношении должника введена процедура наблюдения с применением правил параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» о банкротстве застройщиков, временным управляющим должника утвержден арбитражный управляющий Обухович Рачик Альбертович.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.12.2018 ООО «СтройМеталлИнвест» (далее – должник) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыта процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Седов Василий Юрьевич.

Сообщение об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в официальном источнике 15.12.2018.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 20.11.2019 дело № А32-53212/2017 передано для рассмотрения судьбе Бочкареву С.В.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «СтройМеталлИнвест» от Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства в Краснодарском крае в Арбитражный суд Краснодарского края поступило заявление о намерении стать приобретателем прав.

По рассмотрению данного заявления назначено судебное заседание.

От конкурсного управляющего поступил отзыв, в котором он просит заявление фонда удовлетворить.

В судебном заседании представитель Департамента по надзору в строительной сфере КК поддержал заявленное фондом требование. Представители конкурсного управляющего также не возражали относительно заявления фонда.

В судебном заседании, проходившем 02.11.2020, судом в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, объявлен перерыв до 02.11.2020 до 17 час. 00 мин.

После перерыва судебное заседание продолжено в отсутствие представителей сторон в порядке ст. 156 АПК РФ.

Изучив материалы дела, суд установил следующие обстоятельства дела.

В соответствии с частью 3 статьи 21.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214) урегулирование обязательств застройщика в соответствии с частью 1 настоящей статьи может также осуществляться Фондом субъекта Российской Федерации за счет денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией, указанной в части 1 статьи 23.2 Закона № 214-ФЗ, в соответствии со статьей 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» (Закон № 218). Предусмотренные в настоящей части денежные средства не могут быть направлены на финансирование деятельности Фонда 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" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"» установлено право Фонда принимать решение о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Закона № 218-ФЗ.

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

Наблюдательным советом фонда 11.09.2020 (протокол заседания от 15.09.2020 № НС-15/2020) принято решение о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 1 части 2 статьи 13.1 Закона № 218-ФЗ в отношении объекта незавершенного строительства – многоэтажная жилая застройка по ул. Шаляпина, 30/1 в г. Краснодаре. 1 этап (17-этажные жилые дома литеры «1», «2», «3»), и предоставить согласие на совершение сделки по безвозмездной передаче имущества публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

По смыслу пункта 11 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве 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 земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика 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;

2) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок;

3) 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;

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

Согласно пункту 12 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении указываются:

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

2) размер требований кредиторов, указанных в пункте 1 статьи 201.15 настоящего Федерального закона, и срок перечисления приобретателем денежных средств в таком размере на специальный банковский счет застройщика в порядке, предусмотренном статьей 201.15 настоящего Федерального закона;

3) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, размер денежных средств и срок их перечисления приобретателем на основной счет застройщика в случае, если такая обязанность возникает у приобретателя в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, или размер требований приобретателя, подлежащих включению в реестр требований кредиторов в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи;

4) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

5) иная необходимая для перечисления приобретателем денежных средств на соответствующий счет застройщика информация.

Конкурсным управляющим во исполнение требования, установленного пункта 8 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, представлены следующие сведения.

Задолженность ООО «Стройметаллинвест» по текущим платежам по состоянию на 05.10.2020 составляет: 23 300 060,89 рублей.

Требования кредиторов первой очереди в реестре требований кредиторов ООО «Стройметаллинвест» отсутствуют.

Требования кредиторов второй очереди в реестре требований кредиторов ООО «Стройметаллинвест» составляют 2 100 047,88 рублей.

Стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по ЖК «Жемчужина», согласно оценочному отчету от 03.06.2020 № У-05/114-001, составляет 266 690 300 рублей.

Совокупный размер требований участников строительства ООО «Стройметаллинвест», включенных в реестр требований участников строительства, по состоянию на 28.10.2020 составляет: 216 033 859, 86 + 231 771 351, 03 + 301 164 708, 37 = 748 969 919,26 рублей.

Сумма требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом ЖК «Жемчужина», в реестре требований кредиторов ООО «Стройметаллинвест» отсутствует.

Согласно статье 201.10 Закона о банкротстве условием погашения требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства является достаточность остающегося у должника имущества для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди или внесение на специальный банковский счет должника необходимых для этого денежных средств.

По мнению управляющего, вероятный размер конкурсной массы составляет 83 796 284 рубля. Конкурсным управляющим сделан вывод о достаточности выявленного имущества для полного погашения текущих расходов, а также расходов второй очереди.

Соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства ООО «Стройметаллинвест» включенных в реестр составляет – $266\,690\,300/748\,969\,919,26 = -35,6\%$ (482 279 619 рублей).

Таким образом, 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 – многоквартирным домом, а именно: в размере 482 279 619 рублей.

В силу пункта 11.1 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве в редакции Федерального закона от 13.07.2020 № 202-ФЗ в случае, если приобретателем является Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации, заявление о намерении подлежит рассмотрению арбитражным судом в течение пяти рабочих дней со дня представления сведений, указанных в пункте 8 настоящей статьи. Арбитражный суд вместе с определением об удовлетворении заявления о намерении, приобретателем по которому является Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации, выносит определение о передаче такому приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 настоящего Федерального закона.

В пункте 12.1. статьи 201.15-1 Закона о банкротстве также указано, что определение арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении подлежит немедленному исполнению.

Учитывая фактические обстоятельства настоящего спора, суд считает возможным удовлетворить рассматриваемое заявление фонда.

Руководствуясь статьями 60, 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве, статьями 184 – 185, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

удовлетворить заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства в Краснодарском крае (ОГРН 205900013021, ИНН 5902058216) о намерении в порядке статьи 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» стать приобретателем имущества застройщика ООО «Стройметаллинвест» (350080, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новороссийская, 102, 8, 504/1, ОГРН 1102635008816; ИНН: 2635135780) и исполнить обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика № А32-53212/2017 по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений площадью не более 7 квадратных метров.

Передать приобретателю Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в Краснодарском крае (ИНН 2310217127, ОГРН 1192375076299) следующее имущество застройщика ООО «Стройметаллинвест».

Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения, общей площадью 12 029 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Шаляпина Ф.И., 30/1, кадастровый номер 23:43:0129009:60, с находящимися на нем неотделимыми

улучшениями (включая объекты незавершенного строительства), права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения:

– Объект незавершенного строительства, с учетом зарегистрированных прав третьих лиц: многоквартирный жилой дом, литер «1», площадь – 10 608,1 кв. м, степень готовности 73%;

– Объект незавершенного строительства, с учетом зарегистрированных прав третьих лиц: многоквартирный жилой дом, литер «2», площадь – 10 608,1 кв. м, степень готовности 71%;

– Объект незавершенного строительства, с учетом зарегистрированных прав третьих лиц: многоквартирный жилой дом, литер «3», площадь – 23 702,6 кв. м, степень готовности 18%.

Передать приобретателю – Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае (ИНН 2310217127, ОГРН 1192375076299) обязательства застройщика ООО «Стройметаллинвест» по передаче жилых помещений на общую сумму 748 969 919,26 (Семьсот сорок восемь миллионов девятьсот шестьдесят девять тысяч девятьсот девятнадцать) рублей 26 копеек участникам долевого строительства в соответствии с реестром требований о передаче жилых помещений ООО «Стройметаллинвест».

Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае (ИНН 2310217127, ОГРН 1192375076299) права застройщика ООО «Стройметаллинвест» на подключение к инженерным сетям, и иные права требования, вытекающие из договоров на техническое присоединение, имеющуюся проектную и техническую документацию и иные договоры и соглашения, заключенные в отношении передаваемых объектов.

Установить, что соотношение стоимости прав застройщика на объекты незавершенного строительства и улучшения, а также право собственности на земельный участок к совокупному размеру требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, составляет 482 279 619 рублей 20 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.

Конкурсному управляющему ООО «Стройметаллинвест» 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 «Стройметаллинвест» (ОГРН 1102635008816; ИНН: 2635135780) 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