



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32
www.krasnodar.arbitr.ru, тел. (861) 293-80-63

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Краснодар
«14» июня 2022 года

Дело № А32-42312/2021-63/321Б

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Погорелова И.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Семченко М.В., рассмотрел в судебном заседании заявление публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае» о намерении стать приобретателем имущества ООО «СК «Мегаполис» и о передаче прав застройщика в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «СК «Мегаполис» (ИНН 2308200623, ОГРН 1132308007721)

У С Т А Н О В И Л:

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее – заявитель, кредитор) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «СК «Мегаполис» (далее - должник) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 16.09.2021 заявление о признании общества несостоятельным (банкротом) принято к производству. Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 05.10.2021 по делу № А32- 42312/2021-63/321Б общество с ограниченной ответственностью «СК «Мегаполис» (ИНН 2308200623, ОГРН 1132308007721) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на один год, конкурсным управляющим утвержден Байрамбеков Малик Мусаибович.

Сообщение о признании должника банкротом и введении процедуры конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 16.10.2021 №189(7151) и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве - от 07.10.2021 № 7451199.

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае» обратилась в Арбитражный суд с заявлением о намерении стать приобретателем имущества ООО «СК «Мегаполис» и о передаче прав застройщика.

Изучив материалы дела, оценив имеющиеся в деле доказательства с учетом их относимости и допустимости, суд установил следующее.

В соответствии с пунктом 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 (далее - лицо, имеющее намерение стать приобретателем), которым в том числе является Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации, направляет заявление о таком намерении (далее в настоящей статье - заявление о намерении) в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и в

уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (Минстрой России).

Заявление о намерении направляется и рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 201.15-1 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных указанной статьей.

Согласно пункту 7.1 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, к заявлению о намерении Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации прилагаются документы, подтверждающие возможность финансирования завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке (сведения о собственных средствах и сведения о размерах финансирования, необходимого для завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке). В целях подтверждения возможности финансирования Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации вправе представить решение Фонда о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в том числе за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, или решение Фонда субъекта Российской Федерации о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в том числе за счет имущества Фонда субъекта Российской Федерации, сформированного за счет имущественного вноса субъекта Российской Федерации.

В соответствии со статьей 21.1 Закона № 214-ФЗ 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, для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность, и обязательства перед участниками строительства в порядке, определенном статьями 201.15-1, 201.15-2 и 201.15-2-1 Закона о банкротстве.

На основании части 1 статьи 21.1 Закона № 214-ФЗ (в редакции от 27.06.2019 № 151-ФЗ) Фонд субъекта Российской Федерации может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества и объектов инфраструктуры с учетом следующих особенностей:

1) части 1 - 2, 2.2 - 2.3-1, 2.6, 4 и 5 статьи 3, статьи 18-18.2 Закона № 214-ФЗ в отношении деятельности Фонда субъекта Российской Федерации не применяются;

2) Фонд субъекта Российской Федерации вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве в отношении указанных в части 1 настоящей статьи объектов только при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства в порядке, установленном статьей 15.4 Закон № 214-ФЗ.

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 Закона № 214-ФЗ (в редакции Закона № 151-ФЗ).

Фонд субъекта Российской Федерации создан в соответствии с Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 23.10.2019 г. № 713 «О Фонде защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае».

В соответствии с частью 3 статьи 21.1 Закона № 214-ФЗ 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 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». Предусмотренные в настоящей части денежные средства не могут быть направлены на финансирование деятельности Фонда субъекта Российской Федерации.

Законом № 151-ФЗ установлено право Фонда принимать решение о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных 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 - Закон № 218-ФЗ).

Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» 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 развития территорий» (далее-Фонд) о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 1 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 Закона № 218-ФЗ принимается Наблюдательным советом Фонда (пункт 2 Правил).

Наблюдательным советом Фонда 25.03.2022 г. (протокол заседания от 28.03.2022 № НС-6/2022) принято решение о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 1 части 2 статьи 13.1. Федерального закона от 27.06.2019 № 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 отношении объекта незавершенного строительства застройщика ООО «СК «Мегаполис» - «Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Магистральная, 11 в г. Краснодаре. Корректировка 2» и предоставить согласие на совершение сделок, предусматривающих безвозмездную передачу имущества Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» третьему лицу.

По результатам рассмотрения заявления о намерении арбитражный суд выносит определение:

1) об удовлетворении заявления о намерении в случае соблюдения условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, а также при отсутствии предусмотренного статьей 201.10 Закона о банкротстве ходатайства о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданным участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо отказа в удовлетворении такого ходатайства и при наличии заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем;

2) об отказе в удовлетворении заявления о намерении в случаях несоблюдения условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, и (или) наличия заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем.

В соответствии со статьей 21.1 Закона № 214-ФЗ Фонду субъекта Российской Федерации передаются обязательства перед участниками долевого строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика, по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений площадью не более 7 квадратных метров.

Вместе с тем, в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве участником строительства является физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование.

При этом, согласно подпункту 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве для целей § 7 главы IX Закона о банкротстве под нежилым помещением понимается нежилое помещение, площадь которого не превышает семи квадратных метров.

Таким образом, из приведенных норм следует, что кредиторы, имеющие право требования к застройщику по нежилым помещениям и машино-местам, площадь которых превышает семь квадратных метров, фактически не являются участниками долевого строительства и не отнесены к требованиям, подлежащим передаче Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае.

Кредиторы, имеющие право требования к застройщику по нежилым помещениям и машино-местам, площадь которых превышает семь квадратных метров, являются залоговыми кредиторами в деле о банкротстве и включены в четвертую очередь реестра кредиторов с денежными требованиями.

В силу подпункта 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве под денежным требованием понимается требование участника строительства о возврате денежных средств, возникшее на основании договора, заключенного с застройщиком и предметом которого является передача участнику строительства жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения.

Залоговые кредиторы после передачи прав застройщика Фонду субъекта Российской Федерации утрачивают право залога, и их требования переводятся в денежные обязательства, на основании п. 6 ст. 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в связи с чем регистрационные записи о заключенных между ними и застройщиком договорах долевого участия прекращаются.

Согласно абзацу второму пункта 11 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по обязательствам, не связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или)

иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю. Прекращение такого залога в указанном случае не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований, которые были обеспечены таким залогом, кредиторов, не являющихся участниками строительства.

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве участником строительства является лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование.

При этом согласно подпункту 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве для целей § 7 главы IX Закона о банкротстве под нежилым помещением понимается нежилое помещение, площадь которого не превышает семи квадратных метров.

В силу подпункта 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве под денежным требованием понимается требование участника строительства о возврате денежных средств, возникшее на основании договора, заключенного с застройщиком и предметом которого является передача участнику строительства жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения.

Особенности урегулирования приобретателем обязательств застройщика перед участниками строительства определены статьей 201.15-1 Закона о банкротстве, согласно пункту 1 которой приобретатель в качестве встречного предоставления исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений (то есть перечень передаваемых обязательств по требованиям кредиторов исчерпывающий).

Из приведенных норм Закона о банкротстве следует, что залоговое требования кредиторов, не являющихся участниками строительства по смыслу подпункта 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве не отнесены к требованиям, подлежащим передаче Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае и, соответственно, залог прав застройщика в пользу таких кредиторов на земельный участок по указанному адресу подлежи прекращению со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю.

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 данной 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 Закона о банкротстве.

Руководствуясь ст.ст. 201.15-2-2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Удовлетворить заявление Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае (ОГРН 1192375076299, ИНН 2310217127, адрес местонахождения: 350063, г. Краснодар, ул. Мира, д. 26) о намерении стать приобретателем имущества застройщика ООО «СК «Мегаполис» (ОГРН 1132308007721, ИНН 2308200623, адрес местонахождения: 350018, Краснодарский край, г. Краснодар,

Магистральная улица, д. 11 корп. 1, помещ.7) и исполнить обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) застройщика по делу № А32-42312/2021 по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений площадью не более 7 квадратных метров.

Передать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае ОГРН 1192375076299, ИНН 2310217127, адрес местонахождения: 350063, г. Краснодар, ул. Мира, д. 26) права застройщика (право собственности) ООО «СК «Мегаполис» (ОГРН 1132308007721, ИНН 2308200623, адрес местонахождения: 350018, Краснодарский край, г. Краснодар, Магистральная улица, д. 11 корп. 1, помещ.7) на земельный участок общей площадью 31 082 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0404005:562 категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Магистральная, уч. 11, вместе с неотделимыми улучшениями (включая объекты незавершенного строительства):

«Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Магистральная, 11 в г. Краснодаре. Корректировка 2»;

Передать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае (ОГРН 1192375076299, ИНН 1310217127, адрес местонахождения: 350063, г. Краснодар, ул. Мира, д. 26) права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.

Передать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае (ОГРН 1192375076299, ИНН 2310217127, адрес местонахождения: 350063, г. Краснодар, ул. Мира, д. 26) обязательства застройщика ООО «СК «Мегаполис» (ОГРН 1132308007/21, ИНН 2308200623, адрес местонахождения: 350018, Краснодарский край, г. Краснодар, Магистральная улица, д. 11 корп. 1, помещ.7) перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) застройщика по делу № А32-42312/2021, по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений площадью не более 7 квадратных метров, за исключением требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций, в следующих случаях:

- при полной оплате участником строительства цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения площадью не более 7 квадратных метров,
- при исполнении не в полном объеме участником строительства обязательства по оплате жилого помещения, машино-места и нежилого помещения площадью не более 7 квадратных метров с указанием перехода к Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае (ОГРН 1192375076299, ИНН 2310217127, адрес местонахождения: 350063, г. Краснодар, ул. Мира, д. 26) права требования по исполнению обязательства в оставшейся части.

В случае установления (после представления конкурсным управляющим сведений, указанных в п. 8 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве) превышения совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, над стоимостью прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями (в т.ч. объектами незавершенного строительства), подлежащими передаче приобретателю, включить требования приобретателя Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае (ОГРН 1192375076299 ИНН 2310217127, адрес местонахождения: 350063, г. Краснодар, ул. Мира, д. 26) обязательства застройщика ООО «СК «Мегаполис» (ОГРН 1132308007721, ИНН

2308200623, адрес местонахождения: 350018, Краснодарский край, г. Краснодар, Магистральная улица, д. 11 корп. 1, помещ.7) в размере образовавшейся разницы в реестре требований кредиторов.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение четырнадцати дней со дня его принятия (изготовления в полном объеме) в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Судья

И.А. Погорелов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 14.07.2021 5:26:41
Кому выдана Погорелов Игорь Алексеевич