



Арбитражный суд Краснодарского края
350000, г. Краснодар, ул. Постовая, д. 32

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Краснодар
04 июня 2021 года

Дело № А32-36020/2017
261/17

Резолютивная часть определения объявлена 27.05.2021.
Полный текст определения изготовлен 04.06.2021.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Непранова Г.Г., при ведении протокола помощником судьи Иванниковой А.В., рассмотрев в судебном заседании материалы дела ходатайству Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства в Краснодарском крае (Фонд защиты дольщиков Кубани) о намерениях стать приобретателем объекта незавершенного строительства и исполнить обязательства застройщика в порядке статьи 201.15-1 Закона о банкротстве в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Юг-Стройка» (ОГРН 1122366005960 ИНН 2320201415),

третье лицо - ООО «ИНВЕСТ-ПРОЕКТ 2015»,
при участии: Рудая Е.А. – представитель Фонда по доверенности, Шамраев С.А. – представитель конкурсного управляющего, Локтев С.В. – представитель Управления Росреестра по КК по доверенности, Жеребятьева Ж.В. – представитель Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края по доверенности, Богданов С.В. – представитель ООО «ИНВЕСТ-ПРОЕКТ 2015» по доверенности,

установил:

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.01.2020 признано обоснованным заявление Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о признании несостоятельным (банкротом) Общества с ограниченной ответственностью «Юг-Стройка» (далее – должник). Суд применил параграф 7 главы 9 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (банкротство застройщиков), признал Общество с ограниченной ответственностью «Юг-Стройка» несостоятельным (банкротом), открыл конкурсное производство сроком на один год. Конкурсным управляющим утвержден Байрамбеков Малик Муссаибович. Сообщение о введении процедуры опубликовано в газете «Коммерсантъ» 01.02.2020.

20.01.2021 в порядке статьи 201.15 Закона о банкротстве в Арбитражный суд Краснодарского края обратился Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в Краснодарском крае (далее – заявитель, Фонд) с заявлением о намерениях стать приобретателем объекта незавершенного строительства и исполнить обязательства застройщика, согласно которому, с учетом уточнения от 17.02.2021, просит:

1. Удовлетворить заявление о намерениях стать приобретателем имущества застройщика ООО «Юг-Стройка» и исполнить обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела о банкротстве должника по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений площадью не более 7 квадратных метров.

2. Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае следующее имущество застройщика ООО «Юг-Стройка»:

1) Право собственности на земельный участок, площадью 2 910 кв.м., с видом разрешенного использования: «Для размещения промышленных объектов», по документу: «жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома», с кадастровым номером 23:43:0202001:70, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Монтажников, 1/2, Западный внутригородской округ, с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и незавершенным строительством объектом: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Монтажников, 1/2 в г. Краснодаре», площадью застройки 1031,26 кв. м, степень готовности - 45%, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Монтажников, 1/2, Западный внутригородской округ;

2) Право аренды земельного участка, площадью 2573 кв. м., с видом разрешенного использования: «Для многоэтажной застройки», по документу: «Жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома», с кадастровым номером 23:43:0141008:249, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Солнечная, 18/5 в Прикубанском внутригородском округе, с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и незавершенным строительством объектом: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Солнечной в г. Краснодаре», площадью застройки 869,14 кв. м, степень готовности - 45%, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Солнечная, 18/5 в Прикубанском внутригородском округе;

3. Передать приобретателю Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае права застройщика ООО «Юг-Стройка» по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельного участка и находящихся на нем неотделимых улучшений, а также иные права требования, вытекающие из договоров на техническое присоединение, и иные договоры и соглашения, заключенные в отношении передаваемых объектов.

4. Передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае права застройщика ООО «Юг-Стройка» на имеющуюся у Застройщика проектную документацию в отношении передаваемых объектов незавершенного строительства (включая внесенные в нее изменения).

5. Передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае обязательства застройщика ООО «Юг-Стройка» права и обязанности (в полном объеме) по текущим договорам, заключенным ООО «Юг-Стройка» в лице конкурсного управляющего, в том числе:

- Договор на оказание услуг по обеспечению сохранности имущества, в части имущества Застройщика по объектам ЖК «ЛУЧ» (г. Краснодар, ул. Солнечная, 18/5), ЖК «ЗАРЯ» (Краснодарский край, г. Краснодар, Западный ВО, ул. Монтажников, 1/2) № 10-02-ЮС от 10.02.2020 год, заключенный с ООО ЧОО «Кубань»;

- Договор № Заря-ОБС от 01.12.2020 на выполнение обследования технического состояния конструкций здания, обмерные работы и инженерные изыскания по объекту: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по улице Монтажников, дом 1/2 в г. Краснодаре, расположенный по адресу: Краснодар, Западный внутригородской округ, улица Монтажников, дом 1/2, идентификатор объекта - р-1729, заключенный с АНО «Центр судебных строительно-технических экспертиз и оценки зданий и сооружений»;

- Договор № ЛУЧ-ОБС от 01.12.2020 на выполнение обследования технического состояния конструкций здания, обмерные работы и инженерные изыскания по объекту:

«Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по улице Солнечной в г. Краснодаре», расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Солнечная, дом 18/5 (кадастровый номер земельного участка 23:43:0141008:249), идентификатор объекта - р-11329, заключенный с АНО «Центр судебных строительно-технических экспертиз и оценки зданий и сооружений»;

- Договор № Луч-ПИР от 08.02.2021 на выполнение проектных работ по объекту «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и под-земной автостоянкой по ул. Солнечной в г. Краснодаре», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, улица Солнечная, 18/5 в Прикубанском внутригородском округе (земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0141008:249) Идентификатор объекта р-11329;

- Договор № Заря-ПИР от 08.02.2021 г. на выполнение проектных работ по объекту «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по улице Монтажников, 1А в г. Краснодаре», расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, улица Монтажников, дом 1/2, Западный внутригородской округ (земельный участок с кадастровым номером 23:43:0202001:70), Идентификатор объекта р-1729.

6. Передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае обязательства застройщика ООО «Юг-Стройка» по передаче жилых помещений на сумму 430 289 209,60 рублей участникам долевого строительства в соответствии с реестром требований о передаче жилых помещений ООО «Юг-Стройка» по объектам ЖК «ЛУЧ» (г. Краснодар, ул. Солнечная, 18/5), ЖК «ЗАРЯ» (Краснодарский край, г. Краснодар, Западный ВО, ул. Монтажников, 1/2);

7. Передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае обязательства застройщика ООО «Юг-Стройка» по передаче машино-мест на сумму 7 230 000,00 рублей участникам долевого строительства в соответствии с реестром требований о передаче жилых помещений ООО «Юг-Стройка» по объектам ЖК «ЛУЧ» (г. Краснодар, ул. Солнечная, 18/5), ЖК «ЗАРЯ» (Краснодарский край, г. Краснодар, Западный ВО, ул. Монтажников, 1/2);

8. Передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае обязательства застройщика ООО «Юг-Стройка» по денежным требованиям на общую 54 895 060,60 рублей участникам долевого строительства в соответствии с реестром требований участников строительства ООО «Юг-Стройка» по объектам ЖК «ЛУЧ» (г. Краснодар, ул. Солнечная, 18/5), ЖК «ЗАРЯ» (Краснодарский край, г. Краснодар, Западный ВО, ул. Монтажников, 1/2);

9. Передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае право требования застройщика ООО «Юг-Стройка» по исполнению обязательств участников строительства по полной оплате цены договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, нежилых помещений, машино-мест.

10. Установить, что соотношение стоимости прав застройщика на объекты незавершенного строительства и улучшения, а также право собственности на земельный участок и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, составляет 174 671 152 рублей;

11. Включить требования приобретателя Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае обязательства застройщика ООО «Юг-Стройка» в третью очередь реестра требований кредиторов в размере 174 671 152 рублей образовавшейся разницы в реестре требований застройщика ООО «Юг-Стройка»;

12. Обязать конкурсного управляющего ООО «Юг-Стройка» выполнить требования, предусмотренные пунктом 12 статьи 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

13. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю погасить в ЕГРН регистрационные записи залога прав застройщика в пользу залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, на земельный участок общей площадью 2 910 кв.м., кадастровый номер 23:43:0202001:70, разрешенное использование: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома;

14. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю погасить в ЕГРН регистрационные записи залога прав застройщика в пользу залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, на земельный участок общей площадью 2 573 кв.м., кадастровый номер 23:43:0141008:249, разрешенное использование: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома;

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

16. Обратить определение суда к немедленному исполнению.

Представитель Фонда ходатайствовал об изменении заявленных требований, указанных в пунктах 13 и 14 заявления, и просит:

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю погасить в ЕГРН следующие регистрационные записи, на земельный участок общей площадью 2 910 кв.м., кадастровый номер 23:43:0202001:70, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, по документу: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома:

1. Будко Вячеслав Дмитриевич

- на нежилое помещение № 6, подъезд 1, этаж 1, площадью 36,36 кв.м.

- на нежилое помещение № 7, подъезд 1, этаж 1, площадью 18.86 кв.м. Договор участия в долевом строительстве №3/Л1/ОД5/ОП6.7/ЭТ1/2015 от 06.06.2015 г., номер государственной регистрации 23-23/001 -23/001/045/2015-1531/1.

2. Абачараева Малика Омаровна

- на нежилое помещение №5, подъезд 1, этаж 1, площадью 28, 48 кв.м. Договор участия в долевом строительстве №3/Л1/од15/ОП4.5/ЭТ1/2015 от 21.07.2015 г., номер государственной регистрации 3-23/001 -23/001/045/2015-1883/1.

3. "ЮГ МАСТЕР-ГРУПП", ИНН: 2317082341

- на нежилое помещение №10, подъезд 1, этаж 1, площадью 63, 4 кв.м. Соглашение к договору участия в долевом строительстве от 01.12.2016 г., номер государственной регистрации 23-23/001-23/001/863/2016-5760/1

4. "Строй-торг", ИНН: 2635822198

-на нежилое помещение № 4, подъезд 1, этаж 2, площадью 36, 36 кв.м., Договор уступки права требования от 07.07.2016 г., номер государственной регистрации 23-23/001-23/001/850/2016-4816/1.

5. Гребенник Николай Сергеевич:

- на нежилое помещение № 9, подъезд 1, этаж 1, площадью 57, 14 кв.м. Договор участия в долевом строительстве №3/Л1/ОД72/К9/ЭТ1/2016 от 24.06.2016 г., номер государственной регистрации 3-23/001 -23/001/850/2016-6721/1.

6. Ергаева Ольга Александровна:

- на нежилое помещение №11, подъезд 1, этаж 1, площадью 36, 36 кв.м. Договор участия в долевом строительстве №3/Л1/ПД83/ОП11/ЭТ1/2015 от 24.06.2015 г., номер государственной регистрации 23-23/001-23/001/816/2015-14/1.

7. Хмельницкий Сергей Владиславович

- на нежилое помещение №10, подъезд 1, этаж 1, площадью 63, 4 кв.м. Договор участия в долевом строительстве №3/Л1/ОД92/К.10/ЭТ1/2016 от 27.10.2016 г., номер государственной регистрации 23-23/001-23/001/858/2016-5043/1.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю погасить в ЕГРН следующие регистрационные записи залога прав застройщика в пользу залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, на земельный участок общей площадью 2 573 кв.м., кадастровый номер 23:43:0141008:249, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Солнечная, 18/5, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, по документу: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома:

1. Инвест-Проект 2015, ИНН: 2310146902

- на нежилое помещение № 1, подъезд 1, этаж 2 площадью 24,3 кв.м.
- на нежилое помещение № 5, подъезд 1, этаж 2, площадью 42, 4 кв.м.
- на нежилое помещение № 6, подъезд 1, этаж 2, площадью 53, 97 кв.м.
- на нежилое помещение № 7, подъезд 1, этаж 2, площадью 61, 98 кв.м.
- на нежилое помещение № 8, подъезд 1, этаж 2, площадью 56, 02 кв.м.
- на нежилое помещение № 9, подъезд 1, этаж 2, площадью 61, 98 кв.м.
- на нежилое помещение № 10, подъезд 1, этаж 2, площадью 53, 97 кв.м.
- на нежилое помещение № 11, подъезд 1, этаж 2, площадью 42, 4 кв.м.
- на нежилое помещение № 14, подъезд 1, этаж 2, площадью 24, 3 кв.м. Договор участия в долевом строительстве №С/Л1/Ком2/ЭТ2/2017 от 15.09.2017 г., 23:43:0141008:249-23/001/2017-131.

2. Горохова Наталья Сергеевна:

- на нежилое помещение № 3, подъезд 1, этаж 25, площадью 36,66 кв.м., Договор уступки права требования от 23.06.2016 г., номер государственной регистрации 3-23/001-23/001/850/2016-9794/1;

3. Инвест-Проект 2015, ИНН: 2310146902:

- на нежилое помещение № 6, подъезд 1, этаж 1, площадью 18, 47 кв.м.
- на нежилое помещение № 7, подъезд 1, этаж 1, площадью 36, 36 кв.м.
- на нежилое помещение № 8, подъезд 1, этаж 1, площадью 63, 4 кв.м.
- на нежилое помещение № 9, подъезд 1, этаж 1, площадью 57, 45 кв.м.
- на нежилое помещение № 10, подъезд 1, этаж 1, площадью 63, 4 кв.м.
- на нежилое помещение № 11, подъезд 1, этаж 1, площадью 36, 36 кв.м.
- на нежилое помещение № 12, подъезд 1, этаж 1, площадью 18, 47 кв.м.
- на нежилое помещение № 14, подъезд 1, этаж 1, площадь 27, 88 кв.м. Договор участия в долевом строительстве от 15.09.2016 г., номер государственной регистрации 23-23/001-23/001/854/2016-8076/1;

4. "Юг-Стройка", ИНН: 2320201415; (Мангрсузьян Сурен Арутюнович)

- на нежилое помещение (летний сад) № 11, подъезд 1, этаж 25, площадью 44, 48 кв.м. Договор участия в долевом строительстве от 02.02.2016 г., номер государственной регистрации 23-23/001-23/001/832/2016-8157/1.

5. Инвест-Проект 2015, ИНН: 2310146902

- на нежилое помещение № 6, подъезд 1, этаж 1, площадью 18, 47 кв.м.
- на нежилое помещение № 7, подъезд 1, этаж 1, площадью 36, 36 кв.м.
- на нежилое помещение № 8, подъезд 1, этаж 1, площадью 63, 4 кв.м.
- на нежилое помещение № 9, подъезд 1, этаж 1, площадью 57, 45 кв.м.

- на нежилое помещение № 10, подъезд 1, этаж 1, площадью 63, 4 кв.м.
- на нежилое помещение № 11, подъезд 1, этаж 1, площадь 36, 36 кв.м.
- на нежилое помещение № 12, подъезд 1, этаж 1, площадью 18, 47 кв.м.
- на нежилое помещение № 14, подъезд 1, этаж 1, площадью 27, 88 кв.м. Договор участия в долевом строительстве от 15.09.2016 г., номер государственной регистрации 23-23/001-23/001/854/2016-8076/1.

Суд, рассмотрев заявление представителя Фонда, пришёл к выводу об отсутствии оснований для его удовлетворения. Фактически ходатайство Фонда не уточняет ранее заявленные требования в порядке части 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а направлено на привлечение к участию в рассмотрении обособленного спора иных лиц и, соответственно, на изменение предмета и основания заявления, что действующим процессуальным законом не допускается.

Представитель конкурсного управляющего в судебном заседании поддержал заявление Фонда, при этом устно ходатайствовал о выделении в отдельное производство требований Фонда к Управлению Росреестра по Краснодарскому краю, мотивировав заявленное ходатайство целью скорейшего рассмотрения заявления Фонда в части намерений стать приобретателем объекта незавершенного строительства и исполнить обязательства застройщика.

В удовлетворении ходатайства конкурсного управляющего отказано судом ввиду отсутствия процессуальной целесообразности выделения в отдельное производство части требований Фонда.

Представитель ООО «ИНВЕСТ-ПРОЕКТ 2015» заявил ходатайство о привлечении Банка ВТБ (ПАО) и ПАО «Сбербанк» к рассмотрению настоящего обособленного спора в качестве третьих лиц без самостоятельных требований, а также об объединении настоящего обособленного спора с обособленными спорами 106/17 УТ, 241/17-С в одно производство для совместного рассмотрения.

В удовлетворении ходатайств ООО «ИНВЕСТ-ПРОЕКТ 2015» о привлечении к участию в обособленном споре третьих лиц надлежит отказать ввиду отсутствия оснований, предусмотренных ст. 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Ходатайство ООО «ИНВЕСТ-ПРОЕКТ 2015» об объединении настоящего обособленного спора с обособленными спорами 106/17 УТ, 241/17-С в одно производство для совместного рассмотрения также не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч. 2.1 ст. 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд первой инстанции, установив, что в его производстве имеются несколько дел, связанных между собой по основаниям возникновения заявленных требований и (или) представленным доказательствам, а также в иных случаях возникновения риска принятия противоречащих друг другу судебных актов, по собственной инициативе или по ходатайству лица, участвующего в деле, объединяет эти дела в одно производство для их совместного рассмотрения.

Соединение нескольких требований, позволяющее разрешить связанные между собой по основаниям возникновения или доказательствам споры в одном производстве, направлено на обеспечение процессуальной экономии и предотвращение принятия противоречащих друг другу судебных актов (часть 2.1 статьи 130 АПК РФ), а, следовательно, на достижение в возможно короткий срок правовой определенности.

Целью объединения однородных споров является обеспечение быстрого и правильного разрешения дела, соответствующего целям эффективности правосудия. Между тем, данные процессуальные нормы предусматривают право, а не обязанность суда объединить дела в одно производство, который при его решении должен руководствоваться принципом целесообразности и эффективности рассмотрения дела.

Объединение допускается в случае, если дела связаны между собой по основаниям возникновения заявленных требований и (или) представленным доказательствам, а также в случае возникновения риска принятия противоречащих друг другу судебных актов, из материалов дела следует что, основания настоящего обособленного спора и обособленного спора 106/17 УТ, 241/17-С различны, процессуальная целесообразность объединения обособленных споров отсутствует, объединение не будет соответствовать целям эффективного правосудия и приведет к усложнению и дальнейшему затягиванию спора.

Суд, исследовав материалы обособленного спора, оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доводы участвующих в процессе лиц, установил следующее.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным названным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (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, 201.15.2 - 1 Закона о банкротстве применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу названного 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 возбуждено 28.08.2017, расчеты с кредиторами третьей очереди не начаты, следовательно, в рассматриваемом случае подлежат применению положения указанных статей Закона о банкротстве в редакции Закона № 151-ФЗ.

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 - приобретатель). В качестве встречного представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений, машиномест и нежилых помещений (при этом для целей параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве под нежилым помещением понимается нежилое помещение, площадь которого не превышает семи квадратных метров).

К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с названной 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 названной статьей, относятся обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства (далее - обязательства застройщика).

Пунктом 4 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве предусмотрено, что если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми

улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, 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 о банкротстве.

Согласно пункту 8 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве, 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 Закона о банкротстве, 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 Закона о банкротстве 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 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-ФЗ), урегулирование обязательств застройщика в соответствии с частью 1 названной 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». Предусмотренные в названной 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 26.11.2020 (протокол заседания от 01.12.2020 № НС-22/2020) принято решение о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 1 части 2 статьи 13.1 Закона № 218-ФЗ в отношении капитальных объектов

незавершенного строительства – «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Солнечной в г. Краснодаре» и «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Монтажник, 1/2 в г. Краснодаре», и предоставить согласие на совершение сделки по безвозмездной передаче имущества публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

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 десяти дней с даты поступления заявления о намерении. При подготовке заключения оценивается возможность передачи земельного участка либо земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика нескольким приобретателям. 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 материалы дела направлено Заключение от 03.02.2021 №3873-НС/07 о возможности передачи Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства в Краснодарском крае имущества и обязательств застройщика – ООО «Юг-Стройка».

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 названного Федерального закона, и срок перечисления приобретателем денежных средств в таком размере на специальный банковский счет застройщика в порядке, предусмотренном статьей 201.15 названного 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 названной статьи, или размер требований приобретателя, подлежащих включению в реестр требований кредиторов в соответствии с пунктом 4 названной 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.

Согласно представленным конкурсным управляющим, во исполнение требования, установленного пункта 8 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, сведениям судом установлено:

Задолженность ООО «Юг-Стройка» по текущим платежам составляет: 5 942 423 рублей 9 копеек (первая, вторая, третья очередь).

Требования кредиторов первой очереди в реестре требований кредиторов ООО «Юг-Стройка» отсутствуют.

Требования кредиторов второй очереди в реестре требований кредиторов ООО «Юг-Стройка» составляют 4 696 рублей 47 копеек.

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 конкурсного управляющего, вероятный размер конкурсной массы составляет 8 296 000 рублей. Конкурсным управляющим сделан вывод о достаточности выявленного имущества для полного погашения текущих платежей, а также реестровых требований второй очереди.

Стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, включая объекты незавершенного строительства ЖК «ЛУЧ», ЖК «ЗАРЯ», согласно отчетам об оценке № АСБ-06-2020-006/7 от 31.07.2020 и № АСБ-10-2020-0010 от 10.11.2020 составляет 406 000 000 рублей.

Совокупный размер требований участников строительства ООО «Юг-Стройка», включенных в реестр требований участников строительства, составляет: 580 671 152 рублей 04 копеек, в том числе:

- обязательства застройщика ООО «Юг-Стройка» по передаче жилых помещений на сумму 430 289 209,60 рублей;

- обязательства застройщика ООО «Юг-Стройка» по передаче машино-мест на сумму 7 230 000 рублей;

- обязательства застройщика ООО «Юг-Стройка» по денежным требованиям на сумму 54 895 060 рублей 60 копеек;

- убытки в виде реального ущерба 88 256 881 рубль 80 копеек.

Соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства должника включенных в реестр составляет 174 671 152 рубля 04 копейки (492 414 270 рублей 24 копейки (размер передаваемых обязательств застройщика без учета убытков в виде реального ущерба) + 88 256 881 рубль 80 копеек (размер убытков в виде реального ущерба) – 406 000 000 рублей (стоимость прав застройщика)).

Таким образом, приобретатель получает право требования к застройщику в размере превышения совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, над стоимостью прав застройщика на

земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства - многоквартирным домом, а именно: в размере 174 671 152 рубля.

Сумма требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом ЖК «ЛУЧ», в реестре требований кредиторов ООО «Юг-Стройка» не отражена.

Сумма требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом ЖК «ЗАРЯ», в реестре требований кредиторов ООО «Юг-Стройка» составляет 3 090 600 руб.

В настоящем деле о банкротстве должника 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 в 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 № 151-ФЗ от 27.06.2019) 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 Федерального 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 силу п. 10 ст. 201.10 Закона N 127-ФЗ согласие арендодателя земельного участка на передачу участникам строительства прав застройщика на этот участок не требуется.

Возражения ООО «ИНВЕСТ-ПРОЕКТ 2015» подлежат отклонению по причине того, что они основаны на неверном толковании норм материального права, противоречат фактическим обстоятельствам дела и связаны исключительно с односторонней и субъективной оценкой как имеющихся в деле доказательств, так и возникших между сторонами правоотношений.

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 названной 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 названного Федерального закона.

Подпунктом 5 пункта 3 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве установлено, что в определении арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика указываются сведения о переходе к приобретателю прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, При этом, перечисление каждого договора с указанием их реквизитов указанной нормой Закона о банкротстве не предусмотрено, в связи с чем в удовлетворении заявления Фонда в указанной части надлежит отказать.

Учитывая фактические обстоятельства настоящего спора, суд считает возможным удовлетворить рассматриваемое заявление Фонда в остальной части.

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

Руководствуясь статьями 184 – 186, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд Краснодарского края

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в удовлетворении ходатайств ООО «Инвест-Проект 2015» о привлечении к участию в деле третьих лиц и об объединении обособленных споров.

Отказать в удовлетворении ходатайства представителя конкурсного управляющего о выделении в отдельное производство требований к Управлению Росреестра по Краснодарскому краю.

Отказать в принятии заявления Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае об изменении требований.

Удовлетворить заявление Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае о намерении стать приобретателем имущества застройщика ООО «Юг-Стройка» и исполнить обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика № А32-36020/2017 по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений площадью не более 7 квадратных метров.

Передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае следующее имущество и права застройщика ООО «Юг-Стройка»:

1) Право собственности на земельный участок, площадью 2 910 кв.м., с видом разрешенного использования: «Для размещения промышленных объектов», по документу: «Жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома», с кадастровым номером 23:43:0202001:70, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Монтажников, 1/2, Западный внутригородской округ, с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и незавершенным строительством объектом: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Монтажников, 1/2 в г. Краснодаре», площадью застройки 1031,26 кв. м, степень готовности - 45%, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Монтажников, 1/2, Западный внутригородской округ;

2) Право аренды земельного участка, площадью 2573 кв. м., с видом разрешенного использования: «Для многоэтажной застройки», по документу: «Жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома», с кадастровым номером 23:43:0141008:249, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Солнечная, 18/5, в Прикубанском внутригородском округе, с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и незавершенным строительством объектом: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Солнечной в г. Краснодаре», площадью застройки 869,14 кв. м, степень готовности - 45%, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Солнечная, 18/5, в Прикубанском внутригородском округе.

Передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае права застройщика ООО «Юг-Стройка» по подключению (технологическому присоединению) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельных участков и находящихся на них неотделимых улучшений, а

также иные права и требования, вытекающие из иных договоров и соглашений, заключенных в отношении передаваемых объектов.

Передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае права застройщика ООО «Юг-Стройка» на имеющуюся у застройщика проектную документацию в отношении передаваемых объектов незавершенного строительства (включая внесенные в нее изменения).

Передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае обязательства застройщика ООО «Юг-Стройка» по передаче жилых помещений на сумму 430 289 209,60 рублей участникам долевого строительства в соответствии с реестром требований о передаче жилых помещений ООО «Юг-Стройка» по объектам ЖК «ЛУЧ» (г. Краснодар, ул. Солнечная, 18/5), ЖК «ЗАРЯ» (Краснодарский край, г. Краснодар, Западный ВО, ул. Монтажников, 1/2).

Передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае обязательства застройщика ООО «Юг-Стройка» по передаче машино-мест на сумму 7 230 000,00 рублей участникам долевого строительства в соответствии с реестром требований участников строительства ООО «Юг-Стройка» по объектам ЖК «ЛУЧ» (г. Краснодар, ул. Солнечная, 18/5), ЖК «ЗАРЯ» (г. Краснодар, Западный ВО, ул. Монтажников, 1/2).

Передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае обязательства застройщика ООО «Юг-Стройка» по денежным требованиям на общую 54 895 060,60 рублей участникам долевого строительства в соответствии с реестром требований участников строительства ООО «Юг-Стройка» по объектам ЖК «ЛУЧ» (г. Краснодар, ул. Солнечная, 18/5), ЖК «ЗАРЯ» (Краснодарский край, г. Краснодар, Западный ВО, ул. Монтажников, 1/2).

Передать приобретателю - Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае право застройщика ООО «Юг-Стройка» требовать исполнения обязательств участников строительства по полной оплате цены договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений площадью не более 7 квадратных метров.

Установить, что соотношение стоимости прав застройщика на объекты незавершенного строительства и улучшения, прав собственности, аренды на земельные участки и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, составляет 174 671 152 рублей, включить требования Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае в указанном размере в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Юг-Стройка».

Обязать конкурсного управляющего ООО «Юг-Стройка» выполнить требования, предусмотренные пунктом 12 статьи 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Отказать в удовлетворении остальной части заявления.

Настоящее определение является основанием для заключения обществом с ограниченной ответственностью «Юг-Стройка» и Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства в Краснодарском крае договора (договоров) передачи объектов незавершенного строительства, прав на земельные участки и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих Федеральному закону от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Договоры передачи объекта незавершенного строительства, прав на земельные участки и обязательств застройщика заключаются в письменной форме. Передача объектов незавершенного строительства, земельных участков и обязательств застройщика приобретателю осуществляется по передаточному акту.

Настоящее определение является основанием для погашения Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Краснодарскому краю регистрационных записей в ЕГРН о залоге прав застройщика в пользу залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, на земельный участок общей площадью 2 910 кв.м., кадастровый номер 23:43:0202001:70, и на земельный участок общей площадью 2 573 кв.м., кадастровый номер 23:43:0141008:249.

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 и может быть обжаловано в четырнадцатидневный срок со дня его принятия в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Г.Г. Непранов