



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

350063, г. Краснодар, ул. Пастовая, 32
www.krasnodar.arbitr.ru, тел. (861) 293-80-15

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Краснодар
22 марта 2021 года

Дело № А32-1070/2017
15/1-Б

Резолютивная часть определения объявлена 18 марта 2021 года.
Полный текст определения изготовлен 22 марта 2021 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Маркиной Т.Г., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Четиной О.И., рассмотрев в открытом судебном заседании заявления конкурсного управляющего и общества с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс» о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю
в рамках заявления общества с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс» о намерении погасить требования кредиторов к должнику
по делу по заявлению публичного акционерного общества Банка «Финансовая корпорация Открытие», г. Москва (ИНН 7706092528, ОГРН 1027739019208)
о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора», г. Краснодар (ИНН 2308199953, ОГРН 1132308006896)

при участии в заседании:
от общества с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс»: Сушковой К.А., доверенность от 27.01.2021,
от конкурсного управляющего: Морозовой Л.В., доверенность от 15.03.2021, Юнда А.А., доверенность от 19.03.2020,
от Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края: Рязовой М.А., доверенность от 11.01.2021 № 69-04-30/21,
от кредитора: Назарова Г.С., лично, паспорт,
от кредиторов: Плошкина Р.С., по доверенностям,
от кредиторов: Тютиной А.А., по доверенностям,
от общества с ограниченной ответственностью «ПриуралСтрой»: не явился, извещен,
от общества с ограниченной ответственностью «ЕкатеринodarИнвестСтрой»: не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

Публичное акционерное общество Банк «Финансовая корпорация Открытие» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора» (далее – должник) несостоятельным (банкротом).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 16.07.2018 должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

19 декабря 2019 года от общества с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс» (далее – заявитель) поступило заявление о намерении стать приобретателем земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.12.2020 заявление объявлено с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс» о намерении стать приобретателем земельного участка с кадастровым номером 23:43:0201015:15, площадью 16314 +/- 45 кв. м с находящимися на нем неотделимыми улучшениями - объектом незавершенного строительства

«Многоэтажный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями» (Многоквартирное здание переменной этажности (16 - 22 этажа), состоящее из 8-ми секций с подвалом и техническим (чердачным) этажом), с кадастровым номером 23:43:0201015:481, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Дзержинского, д. 95, площадью 59 817,3 кв. м, 65% готовности, и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, удовлетворено.

Суд обязал конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора» открыть в порядке пункта 8 статьи 201.15 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в кредитной организации специальный банковский счет общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора» (ИНН 2308199953, ОГРН 1132308006896) в валюте Российской Федерации и направить обществу с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс» (ИНН 2312190590, ОГРН 1122312003494) уведомление об открытии данного специального банковского счета застройщика с указанием реквизитов.

Суд возложил на общество с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс» обязанность в течение 30 рабочих дней с даты получения уведомления конкурсного управляющего об открытии специального банковского счета застройщика перечислить на указанный счет должника денежные средства в общем размере 472 207 360 рублей 46 копеек.

17 февраля 2021 года от конкурсного управляющего Барина В.Е. и общества с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс» поступили ходатайства о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю. Конкурсный управляющий пояснил, что на специальный расчетный счет общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора» поступили денежные средства от общества с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс» в размере, установленном определением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.12.2020, что подтверждается платежным поручением от 15.02.2021 № 210.

Общество с ограниченной ответственностью «ПриуралСтрой» надлежащим образом извещенное о судебном заседании, явку представителя не обеспечило, направило ходатайство об отложении судебного заседания.

Заявитель поддержал заявленные требования.

Кредиторы, конкурсный управляющий, Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края поддержали заявление о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю.

В судебном заседании объявлен перерыв до 18.03.2021 в 17 часов 00 минут. После перерыва судебное заседание продолжено.

В удовлетворении заявленного ходатайства третьего лица об отложении судебного заседания суд отказывает в связи с необоснованностью.

Изучив представленные документы, выслушав доводы лиц, участвующих в судебном заседании, суд считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулиющими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 17 статьи 16 Федерального закона от 27.06.2019 N 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, 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 применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

Закон №151-ФЗ вступил в силу 01.07.2019 (сведения о публикации: официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 27.06.2019, "Российская газета", №140, 01.07.2019, "Собрание законодательства РФ", 01.07.2019, №26, ст. 3317).

Производство по настоящему делу на основании определения Арбитражного суда Краснодарского края возбуждено 16.01.2017, расчеты с кредиторами третьей очереди на дату рассмотрения настоящего заявления не начаты.

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

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 отсутствии 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 обязательствам застройщика в соответствии со статьями 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 и при рассмотрении настоящего обособленного спора указанные требования применительно не подлежат.

Целью передачи объекта незавершенного строительства в деле о банкротстве застройщика-кредитора является удовлетворение включенных в соответствующий реестр требований кредиторов требований о передаче участникам строительства построенных жилых помещений. Указанная цель (передача жилых помещений), с учетом специфики процедуры банкротства застройщиков, является основополагающей в деле о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора».

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.

Из представленных конкурсным управляющим документов следует, что 15.02.2021 общество с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс» перечислило денежные средства в размере 472 207 360 рублей 46 копеек на специальный расчетный счет общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора», открытый конкурсным управляющим

Баринковым В.Е. в ПАО Сбербанк, что подтверждается копией платежно перечисления денежных средств от 15.02.2021 № 210.

Таким образом, обязанность по перечислению приобретателем на специальный счет застройщика денежных средств для погашения требований кредиторов, в пункте 1 статьи 201.15 и пункте 3 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, и обществом с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс».

В силу пункта 3 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве в определении арбитражного суда о передаче имущества и обязательств застройщика указываются:

- 1) наименование приобретателя, его основной государственный регистрационный идентификационный номер налогоплательщика;
- 2) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, передаваемый приобретателю;
- 3) сведения о размере денежных средств, перечисляемых приобретателем банковский счет застройщика для погашения требований кредиторов, предусмотренные статьями 201.15 и пунктом 3 статьи 201.15-1 настоящего Федерального закона;
- 4) сведения о соблюдении условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 настоящего Федерального закона;

5) сведения о переходе к приобретателю прав требования по (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического договора, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земель находящихся на нем неотделимыми улучшениями;

6) иная необходимая для государственной регистрации перехода к приобретателю сведений на объект незавершенного строительства и прав на земельную информацию.

Согласно пункту 2 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве передача обязательств застройщика, предусмотренных настоящей статьей, допускается, если участок, предназначенный для размещения объекта незавершенного строительства застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве.

Передача обязательств застройщика перед участником строительства в соответствии со статьями 201.15-1 и 201.15-2 Закона о банкротстве осуществляется при условии полной оплаты переданного участником застройщику земельного участка, и (или) договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) оплаты цен переданного участником застройщику нежилого помещения, таким участником.

При этом возможна передача обязательств застройщика в случае исполнения обязательства по оплате жилого помещения, машино-места и нежилого помещения в полном объеме при условии перехода к приобретателю также имеющегося у участника права требования по исполнению обязательства в оставшейся части (пункт 2 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве).

Земельный участок с находящимся на нем объектом незавершенного строительства принадлежит обществу с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора» за счет собственности.

Общий размер обязательств перед участниками строительства, включенных в реестр требований кредиторов строительства и подлежащих передаче обществу с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс» составляет 364 262 972 рублей 48 копеек.

Согласно пункту 6 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве на основании арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщик участник строительства, исполненные обязательства перед которыми передано при условии конкурсного управляющим (внешним управляющим) из реестра участников строительства. При этом денежные требования участников строителя возмещению убытков, установленных в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 Федерального закона, признаются погашенными.

В соответствии с пунктом 5 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве к при имуществу и обязательствам застройщика не могут быть предъявлены участником иными требованиями, кроме требований участников строительства, включенных в реестр участников строительства, а также требований участников строительства о передаче нежилых помещений по сделкам, заключенным с учетом требований статьи 201.8-1 настоящего Федерального закона.

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.

Согласно пункту 11 статьи 201.15-2. Закона о банкротстве государственная регистрация перехода прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями 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.

Исходя из анализа приведенных норм и фактических обстоятельств дела, именуются все установленные законом основания для вынесения определения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика.

Учитывая фактические обстоятельства настоящего спора, суд считает возможным удовлетворить ходатайство конкурсного управляющего о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю - обществу с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс».

Руководствуясь статьями 41, 123, 124, 156, 163, 184 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е:

В удовлетворении ходатайства общества с ограниченной ответственностью «Приралстрой» об отложении судебного заседания отказать.

Ходатайство конкурсного управляющего о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю удовлетворить.

Передать приобретателю - обществу с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс» (ИНН 2312190590, ОГРН 1122312003494) следующее имущество, права и обязательства общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора» (ИНН 2308199953, ОГРН 1132308006896):

- земельный участок с кадастровым номером 23:43:0201015:15, площадью 16314 +/- 45 кв. м с находящимися на нем неотделимыми улучшениями – объектом незавершенного строительства «Многоэтажный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями» (Многоквартирное здание переменной этажности (16 - 22 этажа), состоящее из 8-ми секций с подвалом и техническим (чердачным) этажом), с кадастровым номером 23:43:0201015:481, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Дзержинского, д. 95, площадью 59 817,3 кв. м, 65% готовности;

- права застройщика общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора» на Проектную документацию в отношении объекта незавершенного строительства;

- права застройщика общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора» в соответствии с разрешением на строительство №CRU23303000-3263-р от 20.03.2014, выданным Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (с учетом приложений о продлении срока действия разрешения на строительство до 20 декабря 2025 года);

- права застройщика общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора» по требованиям о подключении (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемого земельного участка с находящимся на нем объектом незавершенного строительства;

Передать приобретателю - обществу с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс» (ИНН 2312190590, ОГРН 1122312003494) обязательства застройщика общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора» (ИНН 2308199953, ОГРН 1132308006896) по передаче жилых помещений и нежилых помещений площадью до 7 кв. м на общую сумму 364 262 972 рублей 48 копеек участникам долевого

строительства в соответствии с реестром требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора». Права требования к участникам строительства по исполнению оставшихся неисполненными перед обществом с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора» (ИНН 2308199953, ОГРН 1132308006896) обязательны по оплате жилых помещений.

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).

Конкуршеному управляющему обществу с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора» выполнить требования, предусмотренные пунктом 12 статьи 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «ЖК АРС-Аврора» (ИНН 2308199953, ОГРН 1132308006896) заключить с обществом с ограниченной ответственностью «Альфастройкомплекс» (ИНН 2312190590, ОГРН 1122312003494) договор передачи приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, прав и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих Федеральному закону от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также осуществить фактическую передачу имущества, прав и обязательств застройщика на основании передаточного акта в течение 7 рабочих дней с момента вынесения настоящего определения.

Государственная регистрация перехода прав на объект незавершенного строительства и земельный участок осуществляется на основании настоящего определения 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 Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края в порядке и сроки, предусмотренные статьями 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных положениями Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Судья

КОПИЯ ВЕРНА



КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный суд
Краснодарского края
Секретарь с/з Данилова А.В.