

Судебный акт вступил
в законную силу 29.03.2021
дата
Помощник судьи [подпись]
подпись, Ф.И.О.
29.03.2021
дата учинения отметки

Копия 27/2021-38783(1)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело №А45-2127/2018

19 февраля 2021 года

Резолютивная часть определения объявлена 19 февраля 2021 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Надежиной О.Б., при ведении протокола судебного заседания секретаре Пинигиным А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании вопрос о передаче объектов незавершенного строительства, прав застройщика и прав на проектную документацию в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Новосибирской области в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью Производственно-техническая компания «Стройинвест» (630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевского, д. 18, офис 20; ОГРН 1055406260690, ИНН 5406325062),

при участии в судебном заседании конкурсного управляющего Болотова Татьяна Викторовна (паспорт, судебный акт), представителя Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Новосибирской области – Мышланова Ольга Николаевна (паспорт, доверенность от 30.12.2020),

у с т а н о в и л:

решением Арбитражного суда Новосибирской области от 29.11.2018 должник – общество с ограниченной ответственностью Производственно-техническая компания «Стройинвест» (далее ООО ПТК «Стройинвест») признан несостоятельным (банкротом), применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»

Секретарь с/з
Пинигин А.В.

[подпись]

(«Банкротство застройщиков»), конкурсным управляющим утвержден Писаренко Игорь Валерьевич.

Определением арбитражного суда от 08.07.2019 Писаренко Игорь Валерьевич освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника, конкурсным управляющим утвержден Гребенюк Денис Сергеевич.

Определением арбитражного суда от 12.12.2019 (резолютивная часть) Гребенюк Денис Сергеевич освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника, конкурсным управляющим утверждена Болотова Татьяна Викторовна (далее – Болотова Т.В.).

08.12.2020 в арбитражный суд поступило заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Новосибирской области (далее – Фонд) о намерении приобрести объект незавершенного строительства и исполнить обязательства застройщика в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО ПТК «Стройинвест».

Определением арбитражного суда от 10.02.2021 (резолютивная часть) заявление Фонда удовлетворено, судебное заседание по вопросу о передаче имущества и обязательств застройщика назначено на 19.02.2021.

17.02.2021 в арбитражный суд поступило ходатайство конкурсного управляющего ООО ПТК «Стройинвест» Болотовой Т.В. о передаче земельных участков с неотделимыми улучшениями (в том числе объектами незавершенного строительства) и обязательств застройщика Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Новосибирской области.

Конкурсный управляющий в судебном заседании поддержала ходатайство в полном объеме.

Представитель Фонда поддержала намерение получить объект незавершенного строительства, права застройщика, права на проектную документацию и исполнить обязательства застройщика.

Исследовав и оценив представленные доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, заслушав лиц, присутствующих в судебном заседании, арбитражный суд находит ходатайство обоснованным по следующим основаниям.

Как следует из пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

1) стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, либо тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи. При определении размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, учитывается также размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 настоящего Федерального закона;

2) 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 настоящим Федеральным законом является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи;

3) 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 в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи;

4) 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, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 настоящей статьи). С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, отличающихся по площади, планировке, расположению от жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, соответствующих условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения, или договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения;

5) объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности;

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

7) участниками строительства принято решение о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, соответствующего требованиям пункта 8 настоящей статьи.

В силу пункта 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.

К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с настоящей 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 настоящей статьей, относятся обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, за исключением требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций (далее - обязательства застройщика).

Согласно пункту 2 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве (об урегулировании обязательств застройщика перед участниками строительства) передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 - 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5 - 7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Таким образом, приведенное выше положение регламентирует состав имущества и обязательств застройщика, которые передаются приобретателю (порядок передачи).

Данные положения не регулируют вопросы, касающиеся погашения приобретателем требований каких-либо кредиторов застройщика.

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.

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

Однако Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации” и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 151-ФЗ) внесены изменения в параграф 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Закона о банкротстве. Пунктом 14 статьи 16 Закона № 151-ФЗ предусмотрено, что передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Закона о банкротстве (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с соблюдением только условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Таким образом, законодатель исключил положения подпункта 3 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве из числа необходимых условий для удовлетворения заявления о намерении. В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона № 151-ФЗ указанный закон вступил в силу со дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлены иные сроки вступления их в силу. Данный закон опубликован на официальном интернет-портале правовой

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

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

В пункте 17 статьи 16 Закона № 151-ФЗ перечислены положения Закона о банкротстве (пункт 3.2 статьи 201.1, статьи 201.8-1, 201.8-2, 201.9, 201.10 - 201.14, 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 Закона о банкротстве), которые применяются в редакции Закона № 151-ФЗ в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

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

В соответствии с подпунктом 3 пункта 5 статьи 201.15 Закона о банкротстве в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении указываются: 1) наименование (для юридических лиц), фамилия, имя, отчество (для физических лиц) заявителя; 2) размер требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, основная сумма задолженности, начисленные неустойки (штрафы, пени); 3) срок перечисления заявителем денежных средств на специальный банковский счет должника; 4) иная информация, необходимая для

перечисления заявителем денежных средств на специальный банковский счет должника.

Определением суда от 10.02.2020 (резолютивная часть) удовлетворено в порядке статьи 201.15-1 Закона о банкротстве заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Новосибирской области о намерении стать приобретателем прав ООО ПТК «Стройинвест» на земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:072205:22, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная, принадлежащий ООО ПТК «Стройинвест» на праве аренды, на основании договора аренды земельного участка на территории г. Новосибирска № 61109 от 07.02.2007 года;

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:072205:51, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Вилюйская, принадлежащий ООО ПТК «Стройинвест» на праве субаренды, на основании договора субаренды земельного участка на территории г. Новосибирска № 109348т от 25.07.2012 года;

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:072205:52, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Вилюйская, принадлежащий ООО ПТК «Стройинвест» на праве субаренды, на основании договора субаренды земельного участка на территории г. Новосибирска № 109349т от 25.07.2012 года;

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:072205:34, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Вилюйская, д. 3, находится у ООО ПТК «Стройинвест» на праве аренды, на основании договора аренды земельного участка б/н от 25.07.2012 года;

со всеми неотделимыми улучшениями, расположенными на них, в том числе объектами незавершенного строительства:

- жилой дом №5 (по генплану) с помещениями общественного назначения – V этап строительства жилых домов с помещениями

общественного назначения в подвальных этажах, с трансформаторной подстанцией, подземным гаражом, автостоянкой закрытого типа, насосной станцией;

- жилой дом №6 (по генплану) с помещениями общественного назначения – VI этап строительства жилых домов с помещениями общественного назначения в подвальных этажах, с трансформаторной подстанцией, подземным гаражом, автостоянкой закрытого типа, насосной станцией, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Вилюйская, д. 5(стр.), и исполнить обязательства застройщика.

В соответствии с пунктом 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве согласие арендодателя земельного участка на передачу участникам строительства прав застройщика на передаваемые земельные участки не требуется.

На Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Новосибирской области возложена обязанность по внесению до 18.02.2020 денежных средств 1 465 832 рубля 69 копеек для погашения требований по текущим обязательствам должника.

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

Целью передачи объекта незавершенного строительства в деле о банкротстве застройщика-должника является удовлетворение включенных в соответствующий реестр требований кредиторов требований о передачи участникам долевого строительства построенных жилых помещений. Указанная цель (передача жилых помещений), с учетом специфики

процедуры банкротства застройщиков, является основополагающей в деле о банкротстве ООО ПТК «Стройинвест».

В соответствии с пунктами 1 – 3 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обращается в арбитражный суд с ходатайством о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю в течение десяти дней с даты поступления денежных средств от приобретателя в соответствии с определением об удовлетворении заявления о намерении. К указанному ходатайству прилагаются документы, подтверждающие поступление денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении. В течение трех дней с даты поступления ходатайства конкурсного управляющего (внешнего управляющего) о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю арбитражный суд выносит определение о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика.

На дату судебного разбирательства отсутствуют доказательства внесения Фондом на специальный банковский счет должника денежных средств 1 465 832 рубля 69 копеек для погашения требований по текущим обязательствам должника.

Вместе с тем, из пояснений представителя Фонда следует, что задержка перечисления денежных средств вызвана длительностью процедуры по созыву комиссии, которая занимается такими вопросами.

В материалах дела имеется положительное заключение Минстроя России от 03.02.2021 №3864-НС/07 о возможности передачи имущества и обязательств застройщика, имеющему намерение стать приобретателем по делу №А45-2127/2018.

Конкурсный управляющий не возражала на передачу имущества и обязательств застройщика Фонду, с учетом имеющихся обстоятельств.

Судом установлено, что в соответствии с отчетом от 28.09.2020 № 130/2020 стоимость прав застройщика на объект незавершенного

строительства – Жилой дом № 5 (по генплану) составляет – 426 427 000 рублей; в соответствии с отчетом № 131/2020 стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства – Жилой дом № 6 (по генплану) составляет – 70 799 000 рублей. Суммарный размер обязательств ООО ПТК «Стройинвест» перед участниками строительства составляет – 523 557 780,77 рублей. Таким образом, стоимость прав должника на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями не превышает суммарный размер обязательств должника перед участниками строительства.

Согласно пункту 4 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве, если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей и (или) четвертой очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 Закона.

Таким образом, в рамках рассматриваемого дела приобретатель получает право требования к застройщику в размере превышения совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, и стоимостью прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства – многоквартирными домами, а именно: в размере 26 331 780, 77 рублей (523 557 780,77 (размер требований участников строительства) - 497 226 000 (совокупный размер приобретаемых прав составляет) = 26 331 780,77 рублей.

В силу пункта 8 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю объекта

незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика застройщик заключает с приобретателем договор передачи объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих Закону о банкротстве.

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

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

Согласно пункту 2 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии с настоящей статьей осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 – 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5 – 7 и 10 статьи 201.10 настоящего Федерального закона.

Однако положениями пункта 14 статьи 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Закона о банкротстве (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью, если в отношении

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые должны быть построены на передаваемом земельном участке, договор с первым участником строительства, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, в том числе договор участия в долевом строительстве, заключен без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), до 01.07.2019 и применительно к договорам участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию до 01.07.2019.

Передача указанного в настоящей части земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

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

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

В соответствии со статьей 201.15-1 Закона о банкротстве (в редакции Закона № от 27.06.2019 151-ФЗ) приобретатель не обязан получать согласие залоговых кредиторов или осуществлять погашение требований, обеспеченных залогом прав на земельный участок и/или объект незавершенного строительства в силу пункта 14 статьи 16 Закона № 151-ФЗ. Действующим законодательством получение согласия участников строительства на такую передачу не требуется.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что удовлетворение настоящего ходатайства конкурсного управляющего без урегулирования вопроса о погашении требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов должника и обеспечены залогом имущества должника, не является нарушением положений Закона о банкротстве и прав и законных интересов кредиторов четвертой очереди, требования которых включены в реестр требований и обеспечены залогом имущества должника.

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

В рамках настоящего дела о несостоятельности (банкротстве) ООО ПТК «Стройинвест» удовлетворение требований участников строительства возможно исключительно путем передачи имущества (имущественных прав) и обязательств иному застройщику в порядке статей 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве, который осуществит удовлетворение обязательств застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр, посредством завершения строительством объектов, размещенных на передаваемых земельных участках. В ином случае, материально правовой интерес участников строительства на получение соразмерного и пропорционального удовлетворения требований, не может быть удовлетворен.

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

Принимая во внимание вышеизложенное, с учетом доказательств, представленных в материалах дела, суд приходит к выводу о наличии условий, одновременное соблюдение которых позволяет передать приобретателю – Фонду имущество и обязательства застройщика по заявленным в ходатайстве конкурсному управляющего земельным участкам, объектам незавершенного строительства и правам.

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 32, 201,10, 201.15, 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002, статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Новосибирской области

О П Р Е Д Е Л И Л:

Ходатайство конкурсного управляющего ООО ПТК «Стройинвест» Болотовой Татьяны Викторовны о передаче имущества и прав застройщика приобретателю удовлетворить.

Передать приобретателю – Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Новосибирской области (ИНН 5406802011, ОГРН 1195476079149) обязательства и права на земельные участки ООО ПТК «Стройинвест» (ИНН 5406325062, ОГРН 1055406260690):

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:072205:22, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная, принадлежащий ООО ПТК «Стройинвест» на праве аренды, на основании договора аренды земельного участка на территории г. Новосибирска № 61109 от 07.02.2007 года;

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:072205:51, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Виллюйская, принадлежащий ООО ПТК «Стройинвест» на праве субаренды, на основании договора субаренды земельного участка на территории г. Новосибирска № 109348т от 25.07.2012 года;

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:072205:52, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Виллюйская, принадлежащий ООО ПТК «Стройинвест» на праве субаренды, на основании договора субаренды земельного участка на территории г. Новосибирска № 109349т от 25.07.2012 года;

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:072205:34, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Виллюйская, д. 3, находится у ООО ПТК «Стройинвест» на праве аренды, на основании договора аренды земельного участка б/н от 25.07.2012 года; со всеми неотделимыми улучшениями, расположенными на них, в том числе объектами незавершенного строительства:

- жилой дом №5 (по генплану) с помещениями общественного назначения – V этап строительства жилых домов с помещениями общественного назначения в подвальных этажах, с трансформаторной подстанцией, подземным гаражом, автостоянкой закрытого типа, насосной станцией;

- жилой дом №6 (по генплану) с помещениями общественного назначения – VI этап строительства жилых домов с помещениями общественного назначения в подвальных этажах, с трансформаторной подстанцией, подземным гаражом, автостоянкой закрытого типа, насосной станцией, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Виллюйская, д. 5(стр.),

в том числе права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения,

права по подключению (технологическому присоединению) вышеуказанных объектов незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключённым с застройщиком ООО ПТК «Стройинвест» в отношении передаваемых земельных участков, с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, а именно: сетям водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, хозяйственно-бытовой, ливневой канализации, а также иным подключениям (технологическим) присоединениям, которые выдавались ООО ПТК «Стройинвест» для строительства объектов,

права на разрешения на строительство № Ru 54303000-451 от 17.12.2014 года, № 54-Ru54303000-112-2016 от 30.06.2016 года,

а также исполнить обязательства ООО ПТК «Стройинвест» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела № А45-2127/2018.

Обязать Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Новосибирской области перечислить денежные средства по

текущим обязательствам в размере 1 465 832 рубля 69 копеек на специальный банковский счет должника.

Определение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск), не позднее чем через четырнадцать дней со дня его вынесения.

Судья

О.Б. Надежкина



текстула... в размере 1 402 832...
...
...
...
...

О.Б. Нарвакина

