



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

<http://www.tatarstan.arbitr.ru>

тел. (843) 533-50-00

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г.Казань

Дело №А65-630/2016

Дата принятия определения в полном объеме 28 июня 2019 года.

Дата оглашения резолютивной части определения 28 июня 2019 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Галиуллина А.И.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Ахмадуллиной А.Ш.,

рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Царицынский бугор», г. Казань (ИНН 1660063094 ОГРН 1031630203802) Касатова Антона Сергеевича (вх.16479) о передаче объекта незавершенного строительства: жилого дома со встроенными помещениями на 1 этаже, подземной автостоянкой и банно-оздоровительным комплексом с инженерными сетями, с кад.№16:50:150106:4130, доля в праве собственности 1342130/1461932; объект незавершенного строительства - подземная автостоянка на 195 м/мест, кад.№16:50:150106:4275, доля в праве собственности 25307/25740; земельный участок с кад.№16:50:150106:1268, на котором расположен объект незавершенного строительства, создаваемому жилищно-строительному кооперативу в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений и денежным требованиям,

с участием:

от конкурсного управляющего— Замалиева Г.Х., по доверенности от 21.06.2019,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда РТ (резолютивная часть от 17.09.2018г.) общество с ограниченной ответственностью «Царицынский бугор», г. Казань (ИНН 1660063094 ОГРН 1031630203802) (далее - должник) признано несостоятельным (банкротом) и открыто в отношении него конкурсное производство. Исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложено на лицо, исполнявшее обязанности временного управляющего должника-Базарова Никиту Вячеславовича.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26.12.2018 Базаров Н.В. освобожден от исполнения возложенных обязанностей конкурсного управляющего должника по делу № А65-630/2016. Конкурсным управляющим должника утвержден Касатов Антон Сергеевич.

В Арбитражный суд Республики Татарстан 14 июня 2019г. поступило заявление конкурсного управляющего должника Касатова А.С. о передаче объекта незавершенного строительства: жилого дома со встроенными помещениями на 1 этаже, подземной автостоянкой и банно-оздоровительным комплексом с инженерными сетями, с кад.№16:50:150106:4130, доля в праве собственности 1342130/1461932; объект незавершенного строительства - подземная автостоянка на 195 м/мест, кад.№16:50:150106:4275, доля в праве собственности 25307/25740; земельный участок с кад.№16:50:150106:1268, на котором расположен объект незавершенного строительства,

создаваемому жилищно-строительному кооперативу в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений и денежным требованиям.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 14 июня 2019 года ходатайство конкурсного управляющего принято к производству; назначено судебное заседание.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Республики Татарстан в сети Интернет по адресу: www.tatarstan.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

До судебного заседания от жилищно-строительного кооператива «Фучика» поступило письменное ходатайство о рассмотрении заявления конкурсного управляющего без их участия, возражений против удовлетворения ходатайства конкурсного управляющего не поступало.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего огласила уточненное заявление, пояснила, что в связи с тем, что участниками строительства зарегистрирован жилищно-строительный кооператив «Фучика», просила принять уточнение в части передачи объектов незавершенного строительства и земельного участка созданному жилищно-строительному кооперативу «Фучика», приобщила документы по регистрации жилищно-строительного кооператива.

Судом уточнение требования принято на основании ст.49 АПК РФ.

Заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные доказательства, суд установил следующее.

В соответствии с положениями ст.201.10 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года №127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве) в ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства в случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу. Права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок передаются жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений и денежным требованиям.

Из материалов дела усматривается, что конкурсным управляющим в соответствии с требованиями п.2 и п.3 ст.201.10 Закона о банкротстве подготовлено Заключение о возможности передачи объекта незавершенного строительства. Согласно заключению: Передача объектов незавершенного строительства: жилого дома с встроенными помещениями на 1 этаже, подземной автостоянки и банно-оздоровительным комплексом с инженерными сетями, с кадастровым номером 16:50:150106:4130, подземной автостоянки на 195 м/мест с кадастровым номером 16:50:150106:4275 и земельного участка с кадастровым номером 16:50:150:106:1268, на котором расположены объекты, создаваемому жилищно-строительному кооперативу в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений возможна.

Судом установлено, что такой вывод сделан в связи с соблюдением условий, предусмотренных ст.201.10 Закона о банкротстве.

Стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства:

- согласно отчета об оценке рыночной стоимости объектов незавершенного строительства: жилого дома с встроенными помещениями на 1 этаже, подземной

автостоянки и банно-оздоровительным комплексом с инженерными сетями, с кадастровым номером 16:50:150106:4130, подземной автостоянки на 195 м/мест, с кадастровым номером 16:50:150106:4275 и земельного участка с кад.№ 16:50:150106:1268 составляет 419 294 000 (четыре ста девятнадцать миллионов двести девяносто четыре тысячи) руб. (отчет об оценке №031/2019/О от 05.06.2019 г.)

- требования участников строительства, включенные в реестр требований участников строительства по данным объектам, составляет 431 398 194 (четыре ста тридцать один миллион триста девяносто восемь тысяч сто девяносто четыре) руб. Требования участников строительства, включенные в реестр требований кредиторов, по денежным обязательствам по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений в отношении данных объектов, отсутствуют.

Таким образом, условие, предусмотренное п.п.1.п.3 ст.201.10 Закона о банкротстве соблюдено.

Результаты инвентаризации имущества должника, в том числе имущества, обеспеченного залогом, свидетельствует о его достаточности для погашения текущих обязательств первой очереди и второй очереди реестра требований кредиторов. Таким образом, условие, предусмотренное п.п.2 п.3 ст.201.10 Закона о банкротстве также соблюдено.

В реестре требований кредиторов ООО «Царицынский бугор» отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. Таким образом, условие, предусмотренное п.п.3 п.3 ст.201.10 Закона о банкротстве для целей передачи объекта незавершенного строительства и земельного участка также соблюдено.

После завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований участников строительства, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений.

Согласно проектной документации по результатам завершения строительства жилого дома количество планируемых жилых помещений - 241 шт., в реестр требований участников строительства по данному объекту включены требования 228 участников строительства с требованием о передаче 237 жилых помещений. По данным должника на все жилые помещения заключены договора долевого участия.

Согласно проектной документации по результатам завершения строительства подземной автостоянки на 195 м/мест количество планируемых машино-мест - 195 шт., в реестр требований участников строительства по данному объекту включены требования 113 участников строительства с требованием о передаче 100 машино-мест.

Таким образом, условие, предусмотренное п.п.4 п.3 ст.201.10 Закона о банкротстве соблюдено.

Объект незавершенного строительства (жилой дом со встроенными помещениями на 1 этаже, подземной автостоянки и банно-оздоровительным комплексом с инженерными сетями, с кадастровым номером 16:50:150106:4130) принадлежит застройщику на праве общей долевой собственности (доля в праве 1342130/1461932), что подтверждается записью в ЕГРН о регистрации №16:50:150106:4130-16/001/2018-14 от 25.01.2018.

Иными долевыми собственниками объекта незавершенного строительства являются физические лица, которые направили в адрес конкурсного управляющего ООО «Царицынский бугор» письменные согласия на передачу указанного выше объекта незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу в деле о банкротстве ООО «Царицынский бугор», с условием их участия в таком жилищно-строительном кооперативе. Также в суд от этих лиц поступили аналогичные заявления, в которых они выразили согласие на такую передачу.

Объект незавершенного строительства (подземной автостоянки на 195 м/мест, кадастровый номер: 16:50:150106:4275) принадлежит застройщику на праве общей долевой собственности (доля в праве 25307/25740), что подтверждается записью в ЕГРН о регистрации №16:50:150106:4275-16/001/2018/6 от 08.06.2018.

Иным долевым собственником объекта незавершенного строительства является физическое лицо, которое направило в адрес конкурсного управляющего ООО «Царицынский бугор» письменное согласие на передачу указанного выше объекта незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу в деле о банкротстве ООО «Царицынский бугор», с условием его участия в таком жилищно-строительном кооперативе. Также в суд от этого лица поступило аналогичное заявление, в котором он выразил согласие на такую передачу.

Данное обстоятельство также свидетельствует, о том, что предусмотренное п.п.5 п.3 ст.201.10 Закона о банкротстве требование соблюдено.

Земельный участок с кадастровый номер 16:50:150106:1268, на котором находятся объекты незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности что подтверждается записью в ЕГРН о регистрации №16-16-01/445/2011-370 от 09.12.2011, и таким образом, условие, предусмотренное п.п.6 п.3 ст.201.10 Закона о банкротстве соблюдено.

Согласно технического плана объекта незавершенного строительства, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ, степень готовности объектов: жилого дома со встроенными помещениями на 1 этаже, подземной автостоянки и банно-оздоровительным комплексом с инженерными сетями составляет 80 (восемьдесят) процентов; подземной автостоянки на 195 м/мест составляет 70 (семьдесят) процентов. Для завершения строительства объекта необходимо выполнение работ и их финансирование в размере 146 494 606 (Сто сорок шесть миллионов четыреста девяносто четыре тысячи шестьсот шесть) рублей 24 копеек. Срок для завершения строительства – 12 месяцев.

Необходимость внесения участниками строительства и (или) третьими лицами денежных средств для погашения требований кредиторов по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди и требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, отсутствует.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о возможности передачи объектов незавершенного строительства: Жилой дом с встроенными помещениями на 1 этаже, подземная автостоянка и банно-оздоровительный комплекс с инженерными сетями по ул. Фучика Советского района г.Казани, с кадастровым номером 16:50:150106:4130 принадлежащий застройщику на праве общей долевой собственности (доля в праве 1342130/1461932), подземная автостоянка на 195 м/мест, кадастровый номер: 16:50:150106:4275, принадлежащий застройщику на праве общей долевой собственности (доля в праве 25307/25740), расположенных по адресу: Республика Татарстан, г Казань, район Советский, ул Юлиуса Фучика, и земельного участка с кад.№ 16:50:150:106:1268, на котором расположены объекты, жилищно-строительному кооперативу в качестве отступного по требованиям участников строительства.

Кроме того, 14 июня 2019 года состоялось собрание участников строительства, на котором принято решение: Обратиться в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства объекта: жилого дома со встроенными помещениями на 1 этаже, подземной автостоянки и банно-оздоровительным комплексом с инженерными сетями, с кадастровым номером 16:50:150106:4130, подземной автостоянки на 195 м/мест, кадастровый номер: 16:50:150106:4275 и земельного участка с кадастровым номером 16:50:150106:1268 на котором расположен объект, создаваемому жилищно-строительному кооперативу в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений и денежным требованиям.

Решение по указанному вопросу принято 86,66 % голосов участников строительства, имеющих право голоса на собрании. (Копия протокола собрания участников строительства ООО «Царицынский бугор» от 14 июня 2019 года имеется в материалах дела). Судом также установлено, что участниками строительства указанного объекта создан жилищно-строительный кооператив «Фучика» (ИНН 1656108419, ОГРН 1191690053301, юр.адрес: 420079, РТ, г. Казань, ул.2-я Старо-Аракчинская, д.41, пом.1002). В материалы дела представлены документы по регистрации ЖСК.

В соответствии с п.п.2 и п.п.3 п.8 ст.201.10 Закона о банкротстве членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива являются все участники строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства (за исключением участников строительства, отказавшихся от передачи объекта незавершенного строительства). В качестве паевых взносов члены жилищно-строительного кооператива вносят при его создании переданные им прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленные уставом такого кооператива срок денежные средства для завершения строительства.

Согласно п.13 ст.201.10 Закона о банкротстве в случае вынесения арбитражным судом определения о передаче объекта незавершенного строительства требования участников строительства, голосовавших против такой передачи и отказавшихся от участия в ней, преобразовываются в денежные требования в порядке, установленном законом, и подлежат погашению в составе требований кредиторов соответственно третьей и четвертой очереди.

Права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок передаются жилищно-строительному кооперативу в качестве отступного по требованиям участников строительства.

Согласно пункту 11 ст.201.10 о рассмотрении арбитражным судом вопроса, предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи, должны быть извещены все кредиторы, в том числе все участники строительства, в соответствии с реестром требований участников строительства.

По результатам рассмотрения ходатайства собрания участников строительства о передаче объекта незавершенного строительства арбитражный суд выносит определение:

- 1) об удовлетворении ходатайства и о передаче объекта незавершенного строительства в случае соблюдения условий такой передачи, предусмотренных настоящей статьей;
- 2) об отказе в удовлетворении ходатайства в случае несоблюдения условий такой передачи, предусмотренных настоящей статьей.

Принимая во внимание установленные по настоящему делу обстоятельства, суд приходит к выводу, что заявление конкурсного управляющего, с учетом заявленных уточнений подлежит удовлетворению в полном объеме.

В соответствии с пунктом 15 статьи 201.10 Закона о банкротстве государственная регистрация перехода прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок к жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу осуществляется после государственной регистрации такого кооператива на основании заявления застройщика в лице конкурсного управляющего и определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства. С момента регистрации перехода прав к такому кооперативу переходят право собственности на объект незавершенного строительства и право собственности или права и обязанности арендатора в отношении земельного участка.

В силу статей 9 и 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности. Согласно ч.1 ст.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 несостоятельности (банкротства).

На основании п.1 ст.60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда; по результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражным судом выносится определение.

Руководствуясь ч.ч.1,2,3 ст.184, ч.1 ст.185, ст.187, ч.1,ч.3 ст.223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ст.201.10 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

ходатайство удовлетворить.

Передать жилищно-строительному кооперативу «Фучика» (420079, РТ, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, д.41, пом.1002, ИНН 1656108419, ОГРН 1191690053301) в качестве отступного по требованиям участников строительства следующие объекты:

- Объект незавершенного строительства (Жилой дом с встроенными помещениями на 1 этаже, подземная автостоянка и банно-оздоровительный комплекс с инженерными сетями по ул. Фучика Советского района г.Казани) с кадастровым номером 16:50:150106:4130, принадлежащий застройщику на праве общей долевой собственности (доля в праве 1342130/1461932), расположенный по адресу: Республика Татарстан, г Казань, район Советский, ул Юлиуса Фучика,

-Объект незавершенного строительства (подземная автостоянка на 195 м/мест), кадастровый номер: 16:50:150106:4275, принадлежащий застройщику на праве общей долевой собственности (доля в праве 25307/25740), расположенный по адресу: Республика Татарстан, г Казань, район Советский, ул Юлиуса Фучика,

-Земельный участок с кадастровый номер 16:50:150106:1268, на котором расположены объекты незавершенного строительства.

Определить, что судебный акт, принятый по результатам рассмотрения ходатайства конкурсного управляющего, является основанием для регистрации перехода права собственности к Жилищно-строительному кооперативу «Фучика» на принадлежащие Обществу с ограниченной ответственностью «Царицынский бугор» указанные доли в праве общей долевой собственности на объекты незавершенного строительства и земельный участок, в соответствии с пунктом 15 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Республики Татарстан в десятидневный срок.

Судья

А.И.Галиуллин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 12.04.2019 12:01:54
Кому выдана "Галиуллин " Айдар Ильсурович