



Арбитражный суд Пермского края  
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Пермь  
18 августа 2014 года

Дело №А50-8797/2011

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Калугина В.Ю., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шлыковой А.Ю., в рамках дела по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Ревитех-Пермь» (юридический адрес: 614065, г. Пермь, ул. Промышленная, д. 61; почтовый адрес: 614095, г. Пермь, ул. Челюскинцев, д.13, Юридическое агентство Бояршинова) о признании общества с ограниченной ответственностью «Транк» (614000, г. Пермь, ул. М. Горького, д. 9, оф. 18; г. Пермь, ул. Ленина, 24; ИНН 5902130631, ОГРН 1025900508732) несостоятельным (банкротом), рассмотрел заявление конкурсного управляющего о передаче объекта незавершенного строительства в счет погашения требований участников строительства,

При участии:

От конкурсного управляющего – Сегриенко Ю.А. (паспорт, доверенность);

Председатель ЖСК «Щербакова, 43в» – Пономарев А.В. (паспорт, доверенность);

Кредиторы – Соловьева Ю.О. (паспорт); Шумилов А.А. (паспорт).

Суд установил:

Определением Арбитражного суда Пермского края от 27 января 2012 года в отношении вышеназванного должника введена процедура наблюдения, с применением правил параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) в редакции Федерального закона от 12.07.2011 №210-ФЗ, временным управляющим утвержден Котельников Андрей Вениаминович.

Объявление о введении наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» №25 от 11 февраля 2012 года.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 26 июня 2013 года вышеназванный должник признан несостоятельным (банкротом), открыто

конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена Леонгардт М.А.

Объявление о признании должника несостоятельным (банкротом) опубликовано в газете «Коммерсантъ» №117 от 06 июля 2013 года.

В соответствии со ст.223 п.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) дела о несостоятельности (банкротстве), рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

01 апреля 2014 г. в арбитражный суд поступило заявление конкурсного управляющего о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу, которое определением суда от 08 апреля 2014 года принято к производству и назначено к рассмотрению на 23 апреля 2014 года.

Определением суда от 23 апреля 2014 года заявление конкурсного управляющего о погашении требований участников строительства путем передачи им прав застройщика на объект незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу приостановлено до рассмотрения заявления о признании права собственности на объект незавершенного строительства.

18 июня 2014 г. от конкурсного управляющего поступило ходатайство о возобновлении производства по заявлению. Рассмотрение ходатайства назначено на 23 июля 2014 г. Определением Арбитражного суда Пермского края от 24 июля 2014 г. производство по заявлению возобновлено, рассмотрение заявления назначено на 18 августа 2014 г.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего уточнила заявленные требования. Просит передать участникам строительства объект незавершенного строительством 17-этажного жилого дома в составе квартир номер 1, 2, 9, 12, 14, 16, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 56, 57, 59, 64, 66, 68, 69, 70, 74, 75, 78, 80, 82, 84, 86, 89, 95, 97, 98, 102, 103, 104, 107, 114, 116, 120, 121, 122, общей площадью 3100,9 кв.м., а также право аренды земельного участка площадью 4344 кв.м., расположенные по адресу г. Пермь, ул. А. Щербакова, 43в. На уточненном требовании настаивает, а также общее имущество жилого многоквартирного дома. Полагает, что условия для передачи объекта незавершенного строительства в качестве отступного для погашения требований участников строительства, включенных в реестр передачи жилых помещений, соблюдены. Наличие в собственности должника незавершенного строительством жилого дома установлено вступившим в законную силу судебным актом. Участниками строительства создан Жилищно-строительный кооператив «Щербакова, 43в». Стоимость прав застройщика на незавершенный строительством жилой дом не

превышает более чем на 5 процентов совокупный размер требований участников строительства. Активов должника достаточно для погашения текущих обязательств.

Уточненное требование принято судом в порядке ст. 49 АПК РФ, поскольку это не противоречит закону и не нарушает прав иных лиц.

Иные лица, принявшие участие в судебном заседании, поддержали доводы конкурсного управляющего.

Материалами дела установлены следующие обстоятельства.

Определением Арбитражного суда Пермского края от 05 июня 2014 года по настоящему делу удовлетворено заявление конкурсного управляющего о признании права собственности, за ООО «Транк» признано право собственности на объект незавершенного строительством 17-этажного монолитно-каркасного жилого дома, расположенного по адресу г. Пермь, ул. А. Щербакова, 43 в, в составе квартир номер 1, 2, 9, 12, 14, 16, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 56, 57, 59, 64, 66, 68, 69, 70, 74, 75, 78, 80, 82, 84, 86, 89, 95, 97, 98, 102, 103, 104, 107, 114, 116, 120, 121, 122, общей площадью 3100,9 кв.м., а также общее имущество жилого многоквартирного дома.

Право собственности на квартиры № 3-8, 10, 11, 13, 15, 17-23, 27, 29, 30, 36, 38-41, 43, 44, 51-53, 55, 58, 60-63, 65, 67, 71-73, 76, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 88, 90-94, 96, 99, 100, 101, 105, 106, 108-113, 115, 117-119, признано непосредственно за участниками строительства Решениями Орджоникидзевского районного суда г. Перми. Вместе с тем, требования о передаче указанных квартир до настоящего времени включены в реестр передачи жилых помещений.

17 марта 2006 г. между Администрацией г. Перми (Арендодатель) и должником (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка площадью 20 687,66 кв.м., расположенного по адресу г. Пермь, ул. Щербакова, 43. Согласно схеме раздела земельного участка, к третьей секции жилого комплекса (А. Щербакова, 43в) относится земельный участок площадью 4344 кв.м. Решением Арбитражного суда Пермского края от 23 декабря 2013 г. по делу А50-17531/2013 установлен факт использования должником арендованного земельного участка площадью 4344 кв.м. для эксплуатации жилого дома по ул. А. Щербакова, 43в.

В реестр требований о передаче жилых помещений включены требования участников строительства в отношении 121 квартиры из 122 квартир, имеющих в доме. В реестр не включены требования в отношении квартиры № 14 стоимость которой, согласно оценочному отчету, не превышает одного процента от совокупной стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства. Кроме того, в реестр включены требования участников строительства в части убытков, составляющих разницу между текущей рыночной стоимостью квартир и стоимостью, уплаченной по договорам участия

в долевом строительстве. Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр передачи жилых помещений, составляет 241 001 040 рублей. Стоимость прав застройщика, согласно заключению экспертизы, проведенной при рассмотрении вопроса о включении в реестр требований в части убытков, составила 204 780 000 рублей (без учета квартир, право собственности на которые признаны Орджоникидзевским районным судом г. Перми. Рыночная стоимость всех 122 квартир составляет 244 320 000 рублей).

Текущие обязательства должника составляют 31 203 400 рублей. В первую очередь реестра требований кредиторов включены требования на сумму 95 000 рублей. Требования второй очереди отсутствуют. Активы должника, согласно приобщенной к материалам дела бухгалтерской справке, составляют 224 117 056 рублей.

Требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, отсутствуют.

В материалы дела представлена выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельство о регистрации ЖСК «Щербакова, 43в», устав ЖСК, утвержденный решением общего собрания его членов от 18 марта 2014 г. Согласно представленному списку, членами ЖСК «Щербакова, 43в» являются все участники строительства, включенные в реестр передачи жилых помещений, в том числе те лица, чье право собственности на незавершенные строительством жилые помещения признано решениями Орджоникидзевского районного суда г. Перми.

Выслушав мнения сторон, исследовав в порядке ст. 71 АПК РФ имеющиеся в деле доказательства, арбитражный суд пришел к выводу об обоснованности заявленного требования.

В соответствии со ст. 201.10 Федерального закона № 127-ФЗ от 26 октября 2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» (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 один месяц и не позднее чем через два месяца 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.

При этом возможность передачи участникам строительства объекта незавершенного строительства обусловлена наличием совокупности 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 кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, 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;

2) имущество, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди или на депозитный счет арбитражного суда 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 в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 настоящей статьи). С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения;

5) объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности;

6) 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.

Совокупность условий для передачи объекта незавершенного строительства участникам строительства, соблюдена. Оснований для отказа в удовлетворении заявления конкурсного управляющего нет.

В соответствии с п. 14 ст. 201.10 Закона о банкротстве, 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.

Размер погашаемой путем предоставления отступного части требования участника строительства равен соотношению стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений.

С даты вынесения арбитражным судом определения о передаче объекта незавершенного строительства требования участников строительства в соответствующей части считаются погашенными, при этом требования о передаче жилых помещений в непогашенной части преобразовываются в денежные требования.

Обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), другими законами, иными правовыми актами или договором. По соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением взамен исполнения отступного (уплатой денег, передачей имущества и т.п.). Размер, сроки и порядок предоставления отступного устанавливаются сторонами (ст. 409 ГК РФ). Таким образом, передача незавершенного строительства и земельный участок жилищно-строительному кооперативу в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений и денежным требованиям участников строительства является основанием прекращения обязательств должника перед последними, возникшими из договоров участия в долевом строительстве.

При этом требования участников строительства, подтвержденные вступившими в силу судебными решениями о признании за ними права собственности на незавершенный строительством объект, также надлежит признать погашенными полностью в связи с тем, что незавершенный строительством жилой дом передается жилищно-строительному кооперативу, в число членов которого входят, в том числе, участники строительства, являющиеся собственниками недостроенных квартир.

Настоящее определение является основанием для исключения арбитражным управляющим из реестра требований кредиторов и реестра требований о передаче жилых помещений всех требований участников строительства, вытекающих из договоров участия в долевом строительстве,

заключенных с ООО «Транк» в отношении жилых помещений в доме по адресу г. Пермь, ул. А. Щербакова, 43/3 (43в).

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 184-188, 223 АПК РФ, арбитражный суд

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление конкурсного управляющего удовлетворить.

Передать Жилищно-строительному кооперативу «Щербакова, 43в» незавершенным строительством 17-этажный жилой дом в составе квартир номер 1, 2, 9, 12, 14, 16, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 56, 57, 59, 64, 66, 68, 69, 70, 74, 75, 78, 80, 82, 84, 86, 89, 95, 97, 98, 102, 103, 104, 107, 114, 116, 120, 121, 122, общей площадью 3100,9 кв.м., право аренды земельного участка площадью 4344 кв.м., расположенные по адресу г. Пермь, ул. А. Щербакова, 43в, а также общее имущество жильцов данного многоквартирного дома.

Настоящее определение является основанием для исключения арбитражным управляющим из реестра требований кредиторов и реестра требований о передаче жилых помещений всех требований участников строительства, вытекающих из договоров участия в долевом строительстве, заключенных с ООО «Транк» в отношении жилых помещений в доме по адресу г. Пермь, ул. А. Щербакова, 43/3 (43в).

Определение подлежит немедленному исполнению, может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десятидневного срока со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Пермского края.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда [www.17aas.ru](http://www.17aas.ru).

Судья

В.Ю. Калугин