



Арбитражный суд Пермского края

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Пермь  
31 января 2013 года

Дело № А50-17354/2009

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Поляковой М.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Крецу А.Н. в открытом судебном заседании рассмотрел дело по заявлению Некоммерческого фонда защиты Права «ПАТРИОТЫ» (ИНН 5904077694, ОГРН 1025900923696) о признании его несостоятельным (банкротом) (рассмотрение ходатайства конкурсного управляющего о передаче объекта) при участии:

конкурсный управляющий – Котельников А.В., паспорт;  
инспекция Госстройнадзора – Воробьева А.В., доверенность от 21.12.2012;  
кредиторы:

1. ОАО «ПАИЖК» – Батракова С.В., доверенность от 05.09.2012,
2. ОАО «МРСК Урала» - Лебедева Е.А., доверенность от 19.12.2012,
3. уполномоченный орган – Шпангель М.В., доверенность от 13.08.2012;

участники строительства:

1. Голева Л.Т., паспорт,
2. Шмелева А.Р., паспорт,
3. Кемаева Е.Н., паспорт,
4. Герасимович Е.П., паспорт,
5. Петров А.С., паспорт

Суд установил:

Конкурсный управляющий Некоммерческого фонда защиты Права «ПАТРИОТЫ» Котельников А.В. 28.12.2012 обратился 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. Определением от 09.01.2013 ходатайство принято к производству и назначено к рассмотрению в судебном заседании.

Инспекция Государственного строительного надзора Пермского края письменный отзыв не представила, против удовлетворения заявления не возражает.

Конкурсные кредиторы и уполномоченный орган письменных возражений на заявленное ходатайство не представили.

Участник строительства Герасимович Е.П., полагает необходимым исключить из общей площади объекта незавершенного строительства места общего пользования, в обоснование ссылается на заочное решение Кировского районного суда от 10.08.2009 по делу № 2-733/2009 об обязанности НФЗП «Патриоты» исполнить договорные обязанности по передаче квартиры участнику строительства. Полагает передачу объекта незавершенного строительства нарушающей его права и законные интересы.

Участники строительства Жуланова И.В., Попова В.М., Крючкова Л.В., Кемаева Е.Н. представили письменные возражения по вопросу передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу. Полагают необходимым исключить места общего пользования, коммуникации и инженерное оборудование из состава имущества, передаваемого жилищно-строительному кооперативу. Просят обязать конкурсного управляющего указать сроки и объем финансирования завершения строительства, представить анализ соответствия ходатайства п. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве.

Иные лица, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились, письменных возражений на требования не представили.

Арбитражный суд, рассмотрев заявление в порядке ст. 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, установил следующее.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 16.11.2011 Некоммерческий фонд защиты Права «ПАТРИОТЫ» (далее должник) признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Котельников А.В.

Определением Арбитражного суда Пермского края от 06.09.2011 в отношении вышеназванного должника применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в редакции Федерального закона от 12.07.2011 № 210-ФЗ.

В соответствии с реестром требований кредиторов должника требования кредиторов первой очереди составляют 422.000 руб., второй очереди – 66.175,21 руб., требования кредиторов третьей очереди – 18.676.778,52 руб., требования кредиторов четвертой очереди – 64.026.918,03 руб. Требования участников строительства третьей очереди составляют на 31.01.2013 сумму 74.033.853,42 руб., требования участников строительства четвертой очереди – 8.956.863,08 руб. В реестр требований о передаче жилых помещений по состоянию на 31.01.2013 включены требования участников строительства в денежном выражении в размере 395.508.582,95 руб.

По инициативе конкурсного управляющего НФЗП «Патриоты» на 22.12.2012 созвано собрание участников строительства с целью рассмотрения вопроса о передаче прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, создаваемому участниками строительства жилищно-строительному кооперативу, уведомление о проведении собрания представлено в материалы дела 11.12.2012.

Собранию участников строительства представлены оценочный отчет ООО «Капитал-оценка» № 544/12 от 06.11.2012, заключение арбитражного управляющего о возможности передачи объекта незавершенного строительства, сведения о степени готовности объекта незавершенного строительства и сведения о размерах финансирования и сроках, необходимых для завершения строительства объекта незавершенного строительства.

На состоявшемся 22.12.2012 собрании участников строительства жилого дома, расположенного по адресу: жилого дома с пристроенным магазином № 21 по ул. Адмирала Ушакова г. Перми, участниками строительства, обладающими на собрании 84,38 % голосов от общего количества голосов участников строительства, большинством голосов приняты решения о создании участниками строительства жилищно-строительного кооператива, об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок жилищно-строительному кооперативу, утверждении устава жилищно-строительного кооператива «Адмирала Ушакова, 21», избрании членов правления и ревизионной комиссии, определении в качестве подрядной организации ОАО «ПЗСП».

Согласно [статье 201.10](#) Закона 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](#).

Как следует из материалов дела, должнику 14.08.2007 выдано разрешение на строительство жилого дома с пристроенным магазином по ул. Адмирала Ушакова, 21 в г. Перми № RU 90303000-277/2007, проектная документация опубликована в газете «Районы.Кварталы.Квартиры» 18-24.04.2008 № 15, указанная информация доведена до сведения суда Инспекцией государственного строительного надзора Пермского края и исследована судом при вынесении определения от 06.09.2011 по настоящему делу о применении в отношении должника правил параграфа 7 главы IX

Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (т.4 л.д.84-86). Земельный участок предоставлен должнику для целей строительства жилого дома на праве аренды в соответствии с распоряжением Администрации г. Перми от 29.09.2005 № 2258 (л.д.87).

На дату судебного разбирательства жилой комплекс, стоящий из 10-ти и 16-ти этажных жилых домов с пристроенным магазином по ул. Адмирала Ушакова, 21, в эксплуатацию не введен. Фактически возведено в разной степени готовности две 16-ти этажных, две 10-ти этажных секции и частично здание магазина. В соответствии с кадастровым паспортом степень готовности незавершенного строительства объекта составляет 47% (т.5 л.д.74-75). Право собственности должника на незавершенный строительством жилой дом с пристроенным магазином, за исключением квартир, права, правопритязания, право требования на которые зарегистрированы в Управлении Росреестра по Пермскому краю на 09.08.2012, подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серии 59-БГ № 511215 (л.д.83).

В соответствии с оценочным отчетом независимого оценщика ООО «Капитал-оценка» № 544/12 от 06.11.2012 рыночная стоимость имущества незавершенного строительства, включая право аренды земельного участка, остатки товарно-материальных ценностей и проектно-сметную документацию, составляет 245.116.000 руб. с учетом налога на добавленную стоимость.

Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, на дату проведения собрания составлял в денежном выражении 483.203.498,95 руб., на дату рассмотрения настоящего ходатайства составляет сумму 478.499.299,45 руб. в связи с исключением части требований из реестра на основании заявления участников строительства, чьи права собственности на незавершенные строительством квартиры установлены судом общей юрисдикции. При этом размер требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, чьи права собственности на незавершенные строительством квартиры установлены судом общей юрисдикции, равен сумме 147.107.548,2 руб. Из чего следует, что стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений.

Определением от 25.01.2013 требования кредиторов первой очереди в размере 422.000 руб., второй очереди – 66.175,21 руб., текущие платежи – 18.188.603,31 руб. признаны погашенными ОАО «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Требования ОАО «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию» по денежным обязательствам в размер 18.676.778,52 руб. включены в третью очередь реестра требований кредиторов Некоммерческого фонда защиты Права

«ПАТРИОТЫ». Размер текущих обязательств составляет 1571,9 тыс.руб., при этом в активах должника числится дебиторская задолженность на сумму более 100.000 тыс.руб. и право аренды земельного участка по ул. Адмирала Макарова.

В соответствии с проектной документацией общее количество квартир в строящемся жилом доме составляет 477 при наличии требований участников строительства о передаче жилых помещений и требований участников строительства в отношении 403 квартир, что говорит о достаточности жилых помещений для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении возводимого жилого дома после завершения его строительства.

Представленное в материалах дела заключение конкурсного управляющего должника от 18.12.2012 о возможности передачи объекта незавершенного строительства содержит вывод о наличии технической, юридической и финансовой возможности передачи имеющегося объекта незавершенного строительства и земельного участка созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу, установлена достаточность жилых помещений для удовлетворения требований всех участников строительства и имущества, остающегося у должника после передачи объекта незавершенного строительства, для погашения текущих платежей.

Судом установлено соблюдение совокупности условий, предусмотренных ст. 201.10 Закона о банкротстве, являющихся основанием рассмотрения судом возможности передачи участникам строительства объекта незавершенного строительства.

Доводы участников строительства о нарушении их прав в результате передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу судом отклоняются в силу нижеследующего.

Невозможность выделения подъезда VI 16-ти этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, 21, в виде отдельного объекта строительства, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с последующей передачей объекта и земельного участка участникам строительства установлена судом при рассмотрении коллективного требования участников строительства в лице Крючковой Л.В. Определением от 21.05.2012 по настоящему делу суд отказал в удовлетворении коллективного требования участников строительства в лице Крючковой Л.В. о признании 16-ти этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, 21 (подъезд VI), отдельным объектом строительства, признании за участниками строительства права на жилище, обязанности конкурсного управляющего получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, передать права застройщика на данный объект и соответствующий земельный участок участникам строительства, исключении указанного выше объекта из конкурсной массы.

Доводы участников строительства о нарушении их прав и законных интересов включением незавершенного строительством объекта в конкурсную массу должника, обязанности конкурсного управляющего исключить из конкурсной массы принадлежащие им на праве собственности жилые помещения и места общего пользования пропорционально оплаченных сумм, передать им жилые помещения и места общего пользования по акту уже являлись предметом судебного разбирательства при рассмотрении соответствующих жалоб Трефиловой Е.И. и Жулановой И.В. Определением от 04.09.2012 В удовлетворении жалобы участников строительства Трефиловой Е.И. и Жулановой И.В. на действия конкурсного управляющего НФЗП «Патриоты» Котельникова А.В. судом было отказано.

Приведенные выше судебные акты вступили в законную силу. Оснований для переоценки фактических обстоятельств дела суд не усматривает.

С учетом изложенного, суд считает ходатайство конкурсного управляющего Некоммерческого фонда защиты Права «ПАТРИОТЫ» подлежащим удовлетворению.

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 настоящим Кодексом, 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, надлежит признать погашенными полностью в связи с тем, что незавершенный строительством жилой дом с пристроенным магазином передается кооперативу за исключением квартир, права, правопритязания, право требования на которые зарегистрированы в Управлении Росреестра по Пермскому краю на 09.08.2012.

Настоящее определение является основанием для исключения арбитражным управляющим из реестра требований кредиторов и реестра требований о передаче жилых помещений требований участников строительства.

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 арбитражного 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 (п. 15 ст. 201.10 закона о банкротстве).

Руководствуясь ст.ст. 184-188, 223 АПК РФ, ст.ст. 60, 61, 201.15 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд Пермского края

#### О П Р Е Д Е Л И Л :

Ходатайство конкурсного управляющего Некоммерческого фонда защиты Права «ПАТРИОТЫ» Котельникова А.В. удовлетворить.

Передать незавершенный строительством жилой дом с пристроенным магазином, за исключением квартир, права, правопритязания, право требования на которые зарегистрированы в Управлении Росреестра по Пермскому краю на 09.08.2012, назначение: объект незавершенного строительства, площадь застройки 2241,6 кв.м, степень готовности 47%, инв.№ 32342, лит.АА1А2А3А4, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Кировский район, ул. Адмирала Ушакова, д. 21, Жилищно-строительному кооперативу «Адмирала Ушакова, 21» в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений и денежным требованиям участников строительства.

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

М.А. Полякова