



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

27 сентября 2016 года

Дело № А33-4621-68/2014

Красноярск

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 20 сентября 2016 года.
В полном объеме определение изготовлено 27 сентября 2016 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Бескровной Н.С., рассмотрев в судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего ООО «Консоль» Дмитриева Е.Д. о передаче объектов незавершенного строительства и земельных участков

в деле по заявлению Прокопьевой Веры Николаевны (г. Красноярск) о признании должника - общества с ограниченной ответственностью «Консоль» (ИНН 2465270420, ОГРН 1122468020278, г. Красноярск) - банкротом, при участии в судебном заседании:

конкурсного управляющего: Дмитриева Е.Д., личность удостоверена паспортом, от конкурсного управляющего: Дармодохина Д.И., представителя по доверенности от 01.01.2016, личность удостоверена паспортом, от ООО «Строй Инвест»: Курсиновой А.Ю., представителя по доверенности от 02.08.2016, личность удостоверена паспортом; Спирина А.И., представителя по доверенности от 02.08.2016, личность удостоверена паспортом; от конкурсного кредитора Калеева Е.А.: Харлашина Д.И., представителя по доверенности 25.05.2016, личность удостоверена паспортом, от кредитора Левицкого В.А.: Левицкого А.А., представителя по доверенности от 25.02.2016, личность удостоверена паспортом, конкурсного кредитора: Ехновецкого Г.Г., личность удостоверена паспортом, от Шашковой К.А.: Панкина Д.С., представителя по доверенности от 24.09.2016, личность удостоверена паспортом, слушателей, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Малининой А.С.,

установил:

Ревникова Вера Николаевна обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Консоль» банкротом.

Определением от 31.03.2014 заявление принято к производству арбитражного суда, возбуждено производство по делу о банкротстве.

Определением арбитражного суда от 24.10.2014 произведена замена Ревниковой Веры Николаевны на ее правопреемника - Прокопьеву Веру Николаевну, в отношении должника - ООО «Консоль» - введена процедура наблюдения, при банкротстве ООО «Консоль» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ, временным управляющим должником утвержден Дмитрий Евгеньевич Дмитриевич.

Решением от 30.03.2015 общество с ограниченной ответственностью «Консоль» (ОГРН 1122468020278, ИНН 2465270420) признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 23 сентября 2015 года. Конкурсным управляющим должником - обществом с ограниченной ответственностью «Консоль» - утвержден Дмитрий Евгеньевич Дмитриевич.

Сообщение конкурсного управляющего об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 59 от 04.04.2015.

Определениями от 08.10.2015, 12.04.2016, 05.10.2016 срок конкурсного производства в отношении должника продлевается до 05.04.2016, 05.10.2016 соответственно.

23.03.2016 в арбитражный суд Красноярского края поступило ходатайство конкурсного управляющего ООО «Консоль» Дмитриева Е.Д., согласно которому (с учетом уточнения от 04.07.2016, принятого судом в порядке ст. 49 Арбитражного-процессуального кодекса Российской Федерации), заявитель просит погасить требования кредиторов - участников строительства ООО «Консоль» (ОГРН 1122468020278, ИНН 2465270420) путем передачи созданному участникам строительства жилищно-строительному кооперативу «Комплекс» (ИНН 2463099689, ОГРН 1162468058213) прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки:

1. Право собственности на объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 4 020,2 кв.м., степень готовности объекта 20 %, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, пер. Светлогорский, д. 6А, кадастровый (условный) номер 24:50:0400056:6589.

2. Право аренды земельного участка с категорией земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером земельного участка 24:50:04 00 056:265, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, и предоставленного для использования в целях

завершения строительства многоквартирного жилого дома №4а со встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением, общей площадью 2759 кв. м, в том числе 99 кв.м. - площадь ограниченного использования (охранная зона инженерных сетей).

3. Право собственности на объект незавершенного строительства - многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями с инженерным обеспечением, двумя трансформаторными подстанциями, площадью 57898,6 кв. м., степень готовности объекта 10 %, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д. 26, кадастровый (условный) номер 24:50:0400416:3089.

4. Право аренды земельного участка с категорией земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером земельного участка 24:50:0400416:122, находящимся по адресу: г. Красноярск, Советский район, квартал ВЦ-2 жилого массива Аэропорт, предоставленного для использования в целях завершения строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением, общая площадь земельного участка 22 269 кв. м.

5. Право собственности на объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 26382,4 кв. м., степень готовности объекта 20 %, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, пер. Светлогорский, с кадастровым (условным) номером 24:50:0400056:6580.

6. Право аренды земельного участка с категорией земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером земельного участка 24:50:0400056:271, расположенным по адресу: г.Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский, предоставленного для использования в целях завершения строительства многоквартирного жилого дома №5, общая площадь земельного участка 23 639, кв. м.

Определением от 30.03.2016 заявление оставлено без движения сроком до 22.04.2016.

Определением от 29.04.2016 заявление принято к производству арбитражного суда, судебное заседание по рассмотрению заявления назначено на 07.06.2016.

Определениями от 07.06.2016, 05.07.2016, 20.07.2016, 11.08.2016 судебное заседание отложено на 05.07.2016, 20.07.2016, 11.08.2016, 20.09.2016 соответственно.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания путем направления копий определения и размещения текста определения на официальном сайте Арбитражного суда Красноярского края в сети Интернет по следующему адресу: <http://krsrouarsk.arbitr.ru>, в судебное заседание не явились. В соответствии с частью 1 статьи 123, частями 2, 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие указанных лиц.

В судебном заседании представитель ООО «Строй Инвест» заявил ходатайство о вызове в судебное заседание и разъяснении специалистом Лавриенко Владимиром Николаевичем, возникших вопросов по представленному в материалы дела конкурсным управлением отчете об оценке, проведении экспертизы по делу.

Лица, участвующие в деле, возражали против удовлетворения указанного ходатайства ООО «Строй Инвест».

Рассмотрев заявленное ходатайство, заслушав мнение сторон, арбитражный суд не усматривает оснований для его удовлетворения ввиду следующего.

В силу положений ст. 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», для целей настоящего Федерального закона под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.

Судом установлено, что заявителем ходатайства в материалы дела не представлено, изготовленное в соответствии с положениями ст. 17.1 ФЗ от 29.07.1998 №135-ФЗ, экспертное заключение, выполненное в отношении отчета независимого оценщика ООО «Институт оценочных технологий» №06/06-2016 от 06.06.2016, представленного конкурсным управлением.

Указанное обстоятельство позволяет сделать вывод о недоказанности ООО «Строй Инвест» оснований для выводов о несоответствии представленного отчета требованиям действующего законодательства.

Судом отложено о поступлении в материалы дела ходатайства ООО СК «Инвест» о приостановлении производства по настоящему делу до рассмотрения искового заявления ООО СК «Инвест» к ООО «Консоль», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, Департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска о признании соглашения о распределении прав и обязанностей от 26.04.2012 г., соглашения

№127 о расторжении договора аренды земельного участка №381 от 29.02.2008 г. и договора аренды этого же земельного участка №50 от 21.01.2016 недействительными.

Представитель конкурсного управляющего возражал против отложения судебного заседания, так как это приведет к затягиванию процесса.

Представитель ООО «Строй Инвест» не возражал против удовлетворения ходатайства.

Представитель Пашковой К.А. возражал, так как доказательства того, что есть иное дело, до которого необходимо приостановить рассмотрение дела №А33-4621-68/2014, нет.

Суд определил отказать в удовлетворении ходатайства о приостановлении производства по делу на основании следующего.

Согласно пункту 1 статьи 58 Закона о банкротстве производство по делу о банкротстве может быть приостановлено по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, в случае, в том числе, обжалования судебных актов, предусмотренных статьей 52 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд обязан приостановить производство по делу в случае невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого Конституционным Судом Российской Федерации, конституционным (уставным) судом субъекта Российской Федерации, судом общей юрисдикции, арбитражным судом.

Часть 1 статьи 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации устанавливает обязанность суда приостановить производство по делу не просто с наличием другого дела, а с невозможностью рассмотрения спора до принятия решения по другому делу.

По смыслу названной нормы арбитражный суд обязан приостановить производство по делу при наличии совокупности двух условий: если в производстве соответствующего суда находится дело, связанное с тем, которое рассматривает суд, и если это дело имеет существенное значение для выяснения обстоятельств, устанавливаемых судом по отношению к лицам, участвующим в настоящем деле.

В любом случае при приостановлении производства по делу о банкротстве необходимо учитывать все обстоятельства дела, а также соблюдение баланса интересов всех его участников, исходя из их прав, определенных в законе.

В обоснование заявленного ходатайства ООО СК «Инвест» в материалы дела представлена копия искового заявления с отсылкой канцелярии арбитражного суда о получении «иначе» 19.09.2016.

Как следует из «Картотеки арбитражных дел», размещенной в сети «Интернет» по адресу <http://kad.arbitr.ru>, арбитражным судом на дату настоящего судебного заседания не вынесено определения о принятии искового заявления к производству.

Как указывалось выше, применительно к положениям части 1 статьи 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обязанность суда приостановить производство по делу связана с невозможностью рассмотрения спора до принятия решения по другому делу, вместе с тем, заявителем ходатайства не представлено доказательств невозможности рассмотрения настоящего дела до рассмотрения искового заявления ООО СК «Инвест», кроме того, в материалы дела не представлены доказательства, свидетельствующие о принятии указанного искового заявления к производству арбитражного суда, с учетом того, что рассмотрение дела осуществляется судом с момента принятия его к своему производству.

Кроме того, арбитражным судом принимается во внимание, что последствиями приостановления производства по настоящему делу может быть неоправданное затягивание рассмотрения как настоящего обособленного спора (что недопустимо, поскольку может повлечь нарушение предусмотренного статьей 40 Конституции Российской Федерации права на жилище), так и дела о банкротстве должника, в связи с чем, заявленное ходатайство о приостановлении производства по делу не подлежит удовлетворению.

В материалы дела от Новикова И.Д. поступило ходатайство об отложении судебного заседания до рассмотрения жалобы на определение Советского районного суда г. Красноярск от 06.09.2016 по делу №2-15695/2016 о прекращении производства по иску Новиковой И.Д. к УФРС по Красноярскому краю, ООО «Консоль», ДМЗАО администрации г. Красноярска о признании сделок недействительными, обязании внести записи в реестр прав на недвижимое имущество.

Представитель конкурсного управляющего возражал против удовлетворения ходатайства Новиковой И.Д., так как полагал, что основания отсутствуют для отложения.

Представитель ООО «Строй Инвест» не возражал против отложения судебного заседания.

Представитель конкурсного кредитора Калева Е.А., представитель Шашковой К.А., представитель Левницкого В.А., Ехновецкий Г.Г. возражали, так как Новикова И.Д. не является кредитором, кроме того, отложение судебного заседания приведет к затягиванию процесса.

Рассмотрев заявленное ходатайство, заслушав мнение сторон, арбитражный суд не усматривает оснований для удовлетворения ходатайства об отложении судебного заседания ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 5 статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, в случае возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, в том числе систем видеоконференц-связи, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.

По смыслу указанных норм, отложение судебного разбирательства является правом, а не обязанностью суда. Так, при разрешении арбитражным судом вопроса об отложении судебного разбирательства оценке подлежат также иные обстоятельства, в том числе сложность характера спора, необходимость представления дополнительных доказательств, даны суду объяснений.

В силу статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Из заявленного ходатайства следует, что Новикова И.Д. ходатайствует об отложении судебного заседания до рассмотрения жалобы на определение Советского районного суда г. Красноярска от 06.09.2016 по делу №2-15695/2016, вместе с тем, доказательства подачи указанной жалобы заявителем в материалы не представлено.

Представитель ООО «Строй Инвест» возражал против удовлетворения ходатайства конкурсного управляющего ООО «Консоль» Дмитриева Е.Д. о передаче объектов незавершенного строительства и земельных участков по ранее изложенным доводам.

Представитель конкурсного кредитора Калева Е.А., представитель Шашковой К.А., Ехновецкий Г.Г., представитель Левницкого В.А. не возражали против удовлетворения ходатайства конкурсного управляющего ООО «Консоль» Дмитриева Е.Д. о передаче объектов незавершенного строительства и земельных участков.

Ехновецкий Г.Г. ответил на вопросы представителя ООО «Строй Инвест».

Суд отказал в поступлении в материалы дела от Прокопьевой В.Н., Белясиной М.В., Бесоруковой Г.А., Фроловой Л.С., Зубаревой Т.Н., Тишинских В.К. и Головачевой А.В. отводов от внесения в качестве пассивных взносов переданных ООО «Строй Инвест» прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок в ЖК Комплекс.

Представитель ООО «Строй Инвест» ходатайствовал о назначении по делу экспертизы, ходатайствовал об отложении судебного заседания для подготовки мотивированного и надлежащим образом оформленного ходатайства о назначении экспертизы и об истребовании документов.

В силу статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

В силу требований Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, участники процесса должны добросовестно пользоваться своими процессуальными правами и исполнять возложенные на них обязанности, в том числе по раскрытию доводов и доказательств заблаговременно до начала судебного разбирательства.

При рассмотрении заявления ходатайства судом принимается во внимание тот факт, что производство по рассмотрению настоящего обособленного спора возбуждено определением от 29.04.2016, то есть, на дату настоящего судебного заседания около 6 месяцев, отчет независимого оценщика ООО «Институт оценочных технологий» №06/06-2016 от 06.06.2016 был представлен конкурсным управляющим в материалы дела заблаговременно, лица не были лишены права на ознакомление с материалами дела и подготовки своих возражений и мотивированных ходатайств в разумные сроки.

Согласно части 5 статьи 159 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд вправе отказать в удовлетворении заявления или ходатайства в случае, если они не были своевременно поданы лицом, участвующим в деле, вследствие злоупотребления своим процессуальным правом и явно направлены на срыв судебного заседания, затягивание судебного процесса, воспрепятствование рассмотрению дела и принятию законного и обоснованного судебного акта, за исключением случая, если заявитель не имел возможности подать такое заявление или такое ходатайство ранее по объективным причинам.

Судом в удовлетворении ходатайства об отложении отказано, поскольку заявитель не был лишен возможности своевременно представить в суд письменное ходатайство и доказательства, обосновывающие его позицию по делу, кроме того, заявителем не представлены доказательства соблюдения условий, предусмотренных положениями ст. 66 АПК РФ, в частности, доказательства невозможности самостоятельного получения документов, в отношении которых заявлено об истребовании.

Исследовав представленные доказательства, арбитражный суд установил следующие обстоятельства, имеющие значение для дела, пришел к следующим выводам.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статье 32 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В силу положений п. 1 ст. 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (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 потшении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участником строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребителскому кооперативу (далее - передача объекта незавершенного строительства).

Как следует из материалов дела, конкурсный управляющий ООО «Консоль» Дмитриев Е.Д., обратившись в арбитражный суд Красноярского края с ходатайством о потшении требований кредиторов - участников строительства ООО «Консоль» (ОГРН 1122468020278, ИНН 2465270420) путем передачи созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу «Комплекс» (ИНН 2463099689, ОГРН 1162468058213) прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки:

1. Право собственности на объект незавершенного строительства, общая площадь застройщик 4 020,2 кв.м., степень готовности объекта 20 %, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, пер. Светлогорский, д. 6А, кадастровый (условный) номер 24:50:0400056:6589.

5. Право аренды земельного участка с категорией земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером земельного участка 24:50:04 00 056:265, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, и предоставленного для использования в целях завершения строительства многоквартирного жилого дома №4а со встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением, общей площадью 2759 кв. м, в том числе 99 кв.м. - площадью ограниченного использования (охранная зона инженерных сетей).

6. Право собственности на объект незавершенного строительства - многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями с инженерным обеспечением, двумя трансформаторными подстанциями, площадь 5789,6 кв. м., степень готовности объекта 10 %, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул.

78 Добровольческой бригады, д. 26, кадастровый (условный) номер 24:50:0400416:3089.

7. Право аренды земельного участка с категорией земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером земельного участка 24:50:0400416:122, находящимся по адресу: г. Красноярск, Советский район, квартал ВЦ-2 жилого массива Аэропорт, предоставленного для использования в целях завершения строительства многоэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением, общая площадь земельного участка 22 269 кв. м.

7. Право собственности на объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 26382,4 кв. м., степень готовности объекта 20 %, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, пер. Светлогорский, с кадастровым (условным) номером 24:50:0400056:6580.

8. Право аренды земельного участка с категорией земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером земельного участка 24:50:0400056:271, расположенным по адресу: г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский, предоставленного для использования в целях завершения строительства многоэтажного жилого дома №5, общая площадь земельного участка 23 639, кв. м.

Согласно п. 3 ст. 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (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 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. При определении размера требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, учитывается также размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 настоящего Федерального закона.

Из представленных в материалы дела документов следует, что совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений составил 289 917 108 рублей 24 копейки, из них:

- в реестр требований кредиторов включены требования участников строительства в размере 5 733 926 рублей 13 копеек;

- в реестр требований о передаче жилых помещений включены требования участников строительства в размере 284 183 182 рубля 11 копеек.

На основании акта от 26.05.2016, составленного комиссионно представителями ООО «Консол» и независимого оценщика был проведен натурный осмотр объектов незавершенного строительства:

- объект незавершенного строительства - 10-ти этажный 1-подъездный кирпичный жилой дом по адресу: г. Красноярск, пер. Светлогорский, д. 6А;

- объект незавершенного строительства - многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями с инженерным обеспечением, двумя трансформаторными подстанциями по адресу: г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, 26;

- объект незавершенного строительства - 10-ти этажный жилой дом с нежилыми помещениями по адресу: г. Красноярск, Советский район, северо-западнее 1-го микрорайона жилого массива Северный, пер. Светлогорский, д. 5.

В результате визуального обследования технического состояния объектов получены следующие результаты: физический износ объектов 15-20%.

На основании полученных данных была проведена оценка объектов. Стоимость прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки согласно отчету независимого оценщика ООО «Институт оценочных технологий» №06/06-2016 от 06.06.2016 года составляет 290 645 000 рублей, в том числе:

1. объект незавершенного строительства - 10-ти этажный 1-подъездный кирпичный жилой дом по адресу: г. Красноярск, пер. Светлогорский, д. 6А:

- права застройщика на объект незавершенный строительством - 40 925 000 рублей;

- право аренды земельного участка - 4 928 000 рублей.

2. объект незавершенного строительства - многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями с инженерным обеспечением, двумя трансформаторными подстанциями по адресу: г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, 26:

- права застройщика на объект незавершенного строительства - 8 716 000 рублей;

- право аренды земельного участка - 35 831 000 рублей.

3. Объект незавершенного строительства - 10-ти этажный жилой дом с нежилыми помещениями по адресу: г. Красноярск, Советский район, северо-западнее 1-го микрорайона жилого массива Северный, пер. Светлогорский, д. 5.

- права застройщика на объект незавершенного строительства - 162 210 000 рублей;

- право аренды земельного участка - 38 035 000 рублей.

Таким образом, стоимость прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки превышает совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений на 727 891 рубль 76 копеек (290 645 000,00 руб. - 289 917 108,24 = 727 891,76 руб.), что составляет 0,25 %.

Таким образом, арбитражный суд приходит к выводу о том, что данное условие выполнено.

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 арбитражному управлению, оплатой деятельности лиц, привлечение которых арбитражным управлением 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.

В соответствии с реестром текущих платежей сумма текущих платежей по состоянию на 31.05.2016 составляет 1 326 413 рублей;

- сумма требований кредиторов первой очереди составляет 140 000 рублей;

- требования кредиторов второй очереди отсутствуют;

У должника ООО «Консоль» после передачи объектов незавершенного строительства

имущества не остается.

Согласно пункту 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве, «Если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести в соответствии со статьей 201.15 настоящего Федерального закона на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, но не более десяти процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. Эти средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением собрания участников строительства».

Определением Арбитражного суда Красноярского края по делу №А33-4621-69/2014 от 31.05.2016, удовлетворено заявление Калеева Евгения Александровича о намерении погасить текущие платежи и требования кредиторов первой очереди, включенные в реестр требований кредиторов ООО «Консоль» в размере 1 466 413,12 руб., в том числе: требования кредиторов первой очереди - 140 000 руб., текущие платежи - 1 326 413,12 руб.

03.06.2016 Калеев Евгений Александрович перечислил денежные средства в размере 1 466 413,12 на специальный банковский счет должника.

На основании указанного Определения Арбитражного суда, конкурсным управляющим произведены платежи со специального банковского счета должника, в результате которых требования по текущим платежам и требования кредиторов первой очереди удовлетворены.

Таким образом, на дату подачи настоящего дополнения к ходатайству данное условие выполнено.

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 кредитеры согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи

В реестре требований кредиторов ООО «Консоль» требования лиц, не являющихся участниками строительства, требования которых обеспечены залогом прав застройщика на объект(ы) незавершенного строительства и(или) земельный(ые) участок(ки) отсутствуют.

На дату подачи настоящего ходатайства данное условие выполнено.

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.

Из представленных в материалы дела доказательств следует, что в объекте №1 незавершенного строительства 67 жилых помещений после завершения строительства жилого дома и 20 требований, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, в отношении 35 жилых помещений.

Свободных жилых помещений - 32.

В объекте №2 незавершенного строительства 388 жилых помещений после завершения строительства жилого дома и 3 требования, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, в отношении 32 жилых помещений.

Свободных жилых помещений - 356.

В объекте №3 незавершенного строительства 500 жилых помещений после завершения строительства жилого дома и 13 требований, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, в отношении 31 жилого помещения.

Свободных жилых помещений - 469.

В реестр требований кредиторов включено 6 (Шесть) денежных требований участников строительства на общую сумму 5 733 926 (Пять миллионов семьсот тридцать три тысячи девятьсот двадцать шесть) рублей тринадцать копеек.

Итого: 955 жилых помещений после завершения строительства жилых домов и 104 требования, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что четвертое условие выполнено.

5) объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности.

Данное требование закона соблюдено ООО «Консоль», объекты незавершенного строительства, с ходатайством о передаче которых в созданный участниками строительства ЖСК «Комплекс» обратился конкурсный управляющий ООО «Консоль» Дмитриев Е.Д., в том числе и объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 26 382,4 кв.м., степень готовности объекта 20%, расположенный по адресу: г. Красноярск, пер. Светлогорский, кадастровый номер 24:50:0400056:6580, принадлежит на праве собственности ООО «Консоль».

Право собственности ООО «Консоль» на объект незавершенного строительства по адресу: г. Красноярск, пер. Светлогорский, кадастровый номер 24:50:0400056:6580 подтверждает свидетельство о государственной регистрации права от 05.10.2015 г. серия 24 ЕЛ № 705764;

Право собственности ООО «Консоль» на объект незавершенного строительства по адресу: г. Красноярск, пер. Светлогорский, 6А, кадастровый номер 24:50:0400056:6589 подтверждает свидетельство о государственной регистрации права от 16.10.2015 г. серия 24 ЕЛ № 992076;

Право собственности ООО «Консоль» на объект незавершенного строительства по адресу: г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д. 26, кадастровый номер 24:50:0400416:3089 подтверждает свидетельство о государственной регистрации права от 10.11.2015 г. серия 24 ЕЛ № 958746.

Кроме того, права собственности застройщика ООО «Консоль» на вышеуказанные объекты незавершенного строительства подтверждаются выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.05.2016 г. № 24/001/04/5/2016-324; № 24/001/04/5/2016-325; 24/001/04/5/2016-326, представленными в материалы дела.

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

Земельный участок с кадастровым номером 24:50:04 00 0566:265, площадью 2 759 кв.м. по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, северо-западнее 1-го микрорайона жилого массива Северный, на котором расположен Объект №1, предоставлен ООО «Консоль» для строительства многоквартирного жилого дома №4а со встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением по договору аренды земельного участка №2009 от 23.12.2015 сроком на 3 (три) года.

Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями с инженерным обеспечением, двумя трансформаторными подстанциями, площадью - 57898,6 кв.м., степень готовности объекта 10 %, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, 26, принадлежит на праве собственности ООО «Консоль», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права №24-24/001-24/001/033/2015-6519/1 от 10.11.2015.

Земельный участок с кадастровым номером 24:50:0400416:122, площадью 22 269 кв.м. по адресу: г. Красноярск, Советский район, квартал ВЦ-2 жилого массива Аэропорт, на котором расположен Объект №2, предоставлен ООО «Консоль» для строительства

многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями с инженерным обеспечением по договору аренды земельного участка №2008 от 25.12.2015 сроком на 3 (три) года.

Земельный участок с кадастровым номером 24:50:0400056:271, площадью 23 639, кв.м. по адресу: г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский, на котором расположен Объект №3, предоставлен ООО «Консоль» для строительства многоэтажного жилого дома №5 по договору аренды земельного участка №50 от 21.01.2016 сроком на 3 (три) года.

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

28.01.2016 состоялось общее собрание участников строительства ООО «Консоль», с повесткой дня:

1. О создании участниками строительства ЖСК.
2. 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 ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Согласно протоколу собрания участники строительства решили:

- по первому вопросу: 100% голосов от присутствующих (89,88% от числа голосов участников строительства, имеющих право голоса на этом собрании): создать жилищно-строительный кооператив, единый по трем объектам незавершенного строительства: г. Красноярск, пер. Светлогорский, д. 4а; г. Красноярск, пер. Светлогорский, д. 5; г. Красноярск, Советский район, квартал ВЦ-2 жилого массива Аэропорт;

- по второму вопросу: 100% голосов от числа присутствующих (89,88% от числа голосов участников строительства, имеющих право голоса на этом собрании): обратиться в арбитражный суд Красноярского края с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки созданному участниками строительства ЖСК по домам: пер. Светлогорский, д. 4а; пер. Светлогорский, д. 5; Советский район, квартал ВЦ-2 жилого массива Аэропорт. В силу п. 4 ст. 201.12 Закона о банкротстве решения считаются принятыми.

Возражая против удовлетворения ходатайства конкурсного управляющего ООО «Консоль» Дмитриева Е.Д. о передаче объектов незавершенного строительства и земельных участков, ООО «Строй Инвест» указано, что не все участники строительства включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений.

Определением Арбитражного суда от 02 сентября 2016 года по делу №А33-4621-73/2014 назначено дело к судебному разбирательству на 20.09.2016 в 14 часов 30 минут по требованию участника строительства Железниковой Марины Александровны о включении ее в реестр требований кредиторов ООО «Консоль» в размере 1 142 240 рублей пени за просрочку передачи недвижимого имущества.

Определением Арбитражного суда от 07 сентября 2016 года по делу №А33-4621-74/2014 на 19.10.2016 в 14 часов 00 минут назначено дело к судебному разбирательству по требованию участника строительства Лукашук Ирины Витальевны о передаче ей жилого помещения - квартиры 347, расположенной в многоэтажном жилом доме №5, на 6 этаже, пер. Светлогорский, г. Красноярск, стоимостью 2 540 325,71 рублей.

Согласно пункту 1 статьи 201.6 Закона о банкротстве требования о передаче жилых помещений предъявляются и рассматриваются в порядке, установленном статьями 71 и 100 этого Закона. Предусмотренный абзацем третьим пункта 1 статьи 142 Закона о банкротстве двухмесячный срок закрытия реестра требований кредиторов применяется и в отношении реестра требований о передаче жилых помещений. Вместе с тем в соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 201.4 Закона о банкротстве временный управляющий, конкурсный управляющий в пятидневный срок с даты их утверждения уведомляют всех известных им участников строительства о введении наблюдения или об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, а также о возможности одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусмотренного передачу жилого помещения.

В связи с изложенным в Постановлении Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 N 14452/12 по делу N А82-730/2010-30-Б/11-33т разъяснено, что если такое уведомление не состоялось или имело место после даты публикации в печатном издании сведений о применении в деле о банкротстве правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, то срок предъявления требований участниками строительства начинает исчисляться не ранее даты направления им указанного уведомления временным или конкурсным управляющим. В случае пропуска гражданином - участником строительства срока закрытия реестра по уважительной причине суд не лишен права рассмотреть вопрос о его восстановлении до начала расчетов с кредиторами.

Суд учитывает, что, несмотря на то, что по настоящему делу срок, предусмотренный статьей 142 Закона о банкротстве, истек, существует возможность восстановления срока судом по уважительным причинам, что, в свою очередь, повлечет включение требования участника строительства в реестр.

Вместе с тем, процедура конкурсного производства вводится судом на срок до шести месяцев, в настоящее время абсолютное большинство участников строительства включено в реестр. При этом количество требований, находящихся в производстве суда в сравнении с количеством включенных требований является незначительным. Настоящее ходатайство заявлено конкурсным управляющим по истечении разумного срока для включения требований участников строительства в реестр. Участники строительства, проявляющие разумную заботу о своих имущественных интересах, в том числе по управлению своими активами (в части принятия решения на собраниях участников строительства по определению дальнейшей судьбы объектов незавершенного строительства), имели возможность заблаговременно предъявить соответствующее требование.

Более того, возможна ситуация, при которой арбитражным судом в течение длительного времени будут рассматриваться требования участников строительства и существует возможность, что за указанный период времени будут заявлены новые требования, их рассмотрение также потребует времени и т.д.

Кроме того, в своих возражениях, ООО «Строй Инвест» указано, что при постановке конкурсным управляющим Дмитриевым Е. Д. вопроса о передаче нескольких объектов незавершенного строительства в один ЖКС имеет место прямое нарушение п. 16 ст. 201.10 Закона о банкротстве 127-ФЗ, который гласит, что при наличии у застройщика нескольких объектов незавершенного строительства жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив создается в отношении каждого такого объекта.

При этом решение собрания участников строительства принимается, и определение арбитражного суда выносится в отношении всех таких объектов одновременно.

В случае передачи трех объектов незавершенного строительства в единый ЖСК, который в соответствии с требованиями действующего законодательства не может осуществлять одновременное строительство нескольких объектов, соответственно, объекты будут достраиваться по очереди, что приведет к преимущественному исполнению требований определенных кредиторов перед другими. В этом случае какие-то из кредиторов получат квартиры раньше, а какие-то могут и вовсе их не получить.

По мнению суда, правила пункта 16 статьи 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не препятствуют сознанию одного жилищно-строительного кооператива в отношении нескольких домов. Более того, в отношении ООО «Консоль» данный подход является разумным.

Пункт 16 статьи 201.10 Закона о банкротстве следует толковать в таком смысле, что при наличии у застройщика нескольких объектов незавершенного строительства положительное

решение о передаче в жилищно-строительный кооператив может быть принято при условии, что все объекты будут переданы в жилищно-строительный кооператив для последующей достройки. Вопрос о количестве создаваемых жилищно-строительных кооперативов относится к компетенции собрания участников строительства.

В настоящем деле создание одного жилищно-строительного кооператива в наибольшей мере направлено на защиту интересов участников строительства, поскольку предусматривает достройку всех объектов незавершенного строительства при одинаковом размере членских взносов всех участников строительства. Данное решение является справедливым по отношению ко всем участникам строительства, поскольку дает возможность реализовать достройку домов и передачу готового жилья в собственность кредиторам должника.

Поскольку возможность передачи объектов незавершенного строительства для достройки существует при условии создания одного жилищно-строительного кооператива, суд считает правомочным данное решение, направленное на защиту имущественных прав кредиторов.

На основании изложенного, суд считает возможным и соответствующим положениям действующего законодательства создание одного жилищно-строительного кооператива в отношении всех объектов незавершенного строительства должника. Следовательно, само по себе решение собрания участников строительства о погашении требований участников строительства путем передачи объектов незавершенного строительства одному жилищно-строительному кооперативу не противоречит положениям действующего законодательства.

Как указывалось выше, согласно пункту 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве, передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении условий, предусмотренных указанных пунктом.

Судом установлено, что все условия для погашения требований участников строительства путем передачи им объекта незавершенного строительства соблюдены.

На основании пункта 8 статьи 142 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», зачет требования, а также погашение требования представлением отступного допускаются только при условии соблюдения очередности и пропорциональности удовлетворения требований кредиторов.

Поскольку судом установлено соблюдение условий, предусмотренных пунктом 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве, ходатайство конкурсного управляющего о передаче объектов незавершенных строительством в жилищно-строительный кооператив подлежит удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу о передаче в жилищно-строительный

кооператив «Комплекс» (ОГРН 1162468058213, ИНН 2463099689, г. Красноярск) в счет пропорционального удовлетворения требований участников строительства - общества с ограниченной ответственностью «Консоль» права застройщика на следующие объекты незавершенные строительством и земельные участки, принадлежащие обществу с ограниченной ответственностью «Консоль»:

- жилой дом № 6 А по адресу: г. Красноярск, пер. Светлогорский (кадастровый (или условный) номер 24:50:0400056:6589), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400056:265 по адресу: г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский, общей площадью 2 759 кв.м.;
- жилой дом № 26 по адресу: г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады (кадастровый (или условный) номер 24:50:0400416:3089), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400416:122 по адресу: г. Красноярск, Советский район, квартал ВЦ-2 жилого массива «Аэропорт», общей площадью 22 269 кв.м.;
- жилой дом № 5 по адресу: г. Красноярск, пер. Светлогорский (кадастровый (или условный) номер 24:50:0400056:6580), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400056:271 по адресу: г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский, общей площадью 23 639 кв.м.;

Руководствуясь статьями 60, 61, 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

ОПРЕДЕЛИЛ:

Ходатайство конкурсного управляющего ООО «Консоль» Дмитрисва Евгения Дмитриевича о передаче объектов незавершенных строительством в жилищно-строительный кооператив удовлетворить.

Передать в жилищно-строительный кооператив «Комплекс» (ОГРН 1162468058213, ИНН 2463099689, г. Красноярск) в счет пропорционального удовлетворения требований участников строительства - общества с ограниченной ответственностью «Консоль» права застройщика на следующие объекты незавершенные строительством и земельные участки, принадлежащие обществу с ограниченной ответственностью «Консоль»:

- жилой дом № 6 А по адресу: г. Красноярск, пер. Светлогорский (кадастровый (или условный) номер 24:50:0400056:6589), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400056:265 по адресу: г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский, общей площадью 2 759 кв.м.;

жилой дом № 26 по адресу: г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады (кадастровый (или условный) номер 24:50:0400416:3089), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400416:122 по адресу: г. Красноярск, Советский район, квартал ВЦ-2 жилого массива «Аэропорт», общей площадью 22 269 кв.м.;

жилой дом № 5 по адресу: г. Красноярск, пер. Светлогорский (кадастровый (или условный) номер 24:50:0400056:6580), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400056:271 по адресу: г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский, общей площадью 23 639 кв.м.;

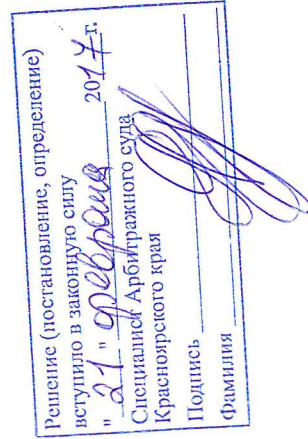
Конкурсному управляющему обществу с ограниченной ответственностью «Консоль» Дмитрисву Е.Д. внести сведения в реестр требований кредиторов о погашении требований участников строительства, определенном пропорционально стоимости прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки по отношению к совокупному размеру требований участников строительства.

Разъяснить, что настоящее определение может быть обжаловано в течение десятидневного срока путем подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд.

Апелляционная жалоба на настоящее определение подается через Арбитражный суд Красноярского края.

Судья

Н.С. Бескровная



Пронумеровано,
Прошнуровано
На _____ листах

