



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Новосибирск
22 января 2024 года

Дело № А45-30111/2021

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Степаненко Р.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Романович Е.И., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего Алексеенко Евгении Викторовны о передаче объекта незавершенного строительства ЖСК «Вертикаль-7», в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника – общества с ограниченной ответственностью «Вертикаль-НСК» (ИНН 5404425640, ОГРН 1105476085945, адрес регистрации: 630120 Россия, Новосибирская обл., город Новосибирск, ул. Связистов, д. 17, помещение 203),

при участии в обособленном споре третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: прокуратуры Новосибирской области,

при участии в судебном заседании представителей:

конкурсного управляющего Алексеенко Е.В., паспорт,

Участников строительства – Стоцкая С.Н., паспорт, Тиунов В.С., паспорт,

Министерства строительства НСО – Кандеев С.С., доверенность №20 от 10.01.2024, удостоверение,

ЖСК «Вертикаль-7» - Красильников С.В., выписка из ЕГРЮЛ от 22.01.2024, паспорт,

У С Т А Н О В И Л:

общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль-НСК» признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на один год, до 08.06.2023. Конкурсным управляющим утвержден Зворыгин Петр Анатольевич.

При банкротстве должника - общества с ограниченной ответственностью «Вертикаль-НСК» применены правила параграфа 7 главы 1X Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» - «Банкротство застройщиков».

Сообщение о введении процедуры, применяемой в деле о банкротстве, конкурсного производства в отношении должника опубликовано в Едином федеральном реестре

сведений о банкротстве 15.06.2022 (сообщение № 9008552), в газете «Коммерсантъ» №107(7308) от 18.06.2022 (номер объявления № 66030401354).

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 13.07.2022 Зворыгин Петр Анатольевич освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Вертикаль-НСК».

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 29.08.2022 конкурсным управляющим ООО «Вертикаль-НСК» утверждена Алексеенко Евгения Викторовна.

24.11.2023 в Арбитражный суд Новосибирской области поступило заявление конкурсного управляющего Алексеенко Евгении Викторовны о погашении требования участников строительства ООО «Вертикаль-7» путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства – многоквартирный многоэтажный жилой дом № 7 (по генплану) с помещениями общественного назначения VI этап строительства многоквартирных 14-18-этажных домов, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянок, трансформаторных подстанций, котельной и насосных станций с кадастровым номером 54:35:062555:1422, расположенный по адресу г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Титова, 253 стр. и на земельном участке с кадастровым номером 54:35:062555:1423 созданному участниками строительства ЖСК «Вертикаль-7» (ИНН 5404319867 ОГРН 1235400037498).

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 30.11.2023 заявление принято к рассмотрению, судебное заседание назначено на 11.12.2023. Судебное заседание отложено на 22.01.2024.

Прокуратурой Новосибирской области представлен отзыв на заявление, в котором заявлено о согласии с заявлением конкурсного управляющего.

Министерства строительства Новосибирской области представлен отзыв на заявление, в котором заявлено о согласии с заявлением.

В судебном заседании все присутствующие лица, участвующие в деле, и их представители поддержали заявление свои правовые позиции.

Заслушав участников процесса, исследовав материалы дела и оценив представленные доказательства, судом установлены следующие обстоятельства имеющие существенное значение для рассмотрение настоящего обособленного спора.

Как следует из материалов дела и установлено судом, ООО «Вертикаль-НСК» (далее – должник, застройщик), признанному банкротом с применением правил § 7 главы IX Закона о банкротстве «Банкротство застройщиков», включено следующее имущество: земельный участок с кадастровым номером 54:35:062555:99, площадью 12 576 кв.м., адрес местонахождения: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Титова с расположенным на нем объектами:

- объект незавершенного строительства многоквартирный многоэтажный жилой дом № 6 (по генплану), расположенный на земельном участке по ул. Титова, 253 стр. в Ленинском районе г. Новосибирска;

- объект незавершенного строительства многоквартирный многоэтажный жилой дом № 7 (по генплану), расположенный на земельном участке по ул. Титова, 253 стр. в Ленинском районе г. Новосибирска;

- объект незавершенного строительства многоквартирный многоэтажный жилой дом № 8 (по генплану), расположенный на земельном участке по ул. Титова, 253 стр. в Ленинском районе г. Новосибирска;

- объект незавершенного строительства многоквартирный многоэтажный жилой дом № 12 (по генплану), расположенный на земельном участке по ул. Титова, 253 стр. в Ленинском районе г. Новосибирска.

ППК Фонд развития территорий в письме № 08-15226-КТ отказал в рассмотрении ходатайств губернатора Новосибирской области о финансировании мероприятий, предусмотренных ч. 2 ст. 13.1 Закона № 218-ФЗ, указал на отсутствие необходимого объема федерального финансирования.

В отношении домов № 6,8,12 (по генплану) по ул. Титова, 253 в Ленинском районе г. Новосибирска в арбитражный суд Новосибирской области поступило заявление от ООО «Группа Альянс. Специализированный Застройщик» о намерении стать приобретателем объектов и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 25.12.2023 заявление ООО «Группа Альянс. Специализированный застройщик» удовлетворено. Судебное заседание по рассмотрению вопроса о передаче ООО «Группа Альянс. Специализированный застройщик» прав на земельный участок и обязательств застройщика назначено на 25.01.2024.

Конкурсным управляющим 31.07.2023 проведено собрание участников строительства жилого дома № 7 (по генплану) по ул. Титова, 253 по результатам которого создано ЖСК «Вертикаль-7», что подтверждается протоколом № 1 от 29.08.2023 и внесена запись в ЕГРЮЛ, ЖСК «Вертикаль-7» присвоен ИНН 5404319867.

Для реализации завершения строительства жилого дома № 7 (по генплану) по ул. Титова, 253 стр. 04.08.2023 конкурсным управляющим ООО «Вертикаль-НСК» было подано в Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирск заявление образование земельного участка под домом № 7 (по генплану) в соответствии с приложенной графикой из земельного участка с кадастровым номером 54:35:062555:99 с его сохранением в измененных границах. 23.10.2023 из земельного участка с кадастровым

номером 54:35:062555:99 был выделен и поставлен на кадастровый учет земельный участок под домом № 7 (по генплану), которому присвоен кадастровый номер 54:35:062555:1423.

Исследовав материалы дела по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к следующему.

Дела о несостоятельности (банкротстве) в силу части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулиующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Законодательством о несостоятельности предусмотрены механизмы, в результате которых к участникам строительства может перейти право собственности на оплаченные жилые помещения (статьи 201.10 - 201.11 Закона о банкротстве).

Статьей 201.10 Закона о банкротстве предусмотрены возможность и условия погашения требований участников строительства (в терминологии Закона о банкротстве) путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу.

В соответствии со статьей 201.10 Закона о банкротстве в ходе 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.

В состав материалов, подлежащих рассмотрению собранием участников строительства, включается заключение арбитражного управляющего о возможности или невозможности передачи объекта незавершенного строительства, отчет об оценке прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, проект решения о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (пункт 2 статьи 201.10 Закона о банкротстве).

В силу пункта 16 статьи 201.10 Закона о банкротстве при наличии у застройщика нескольких объектов незавершенного строительства жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив создается в отношении каждого такого объекта, что предопределяет необходимость учета требований участников

строительства о передаче жилых помещений применительно к каждому конкретному объекту незавершенного строительства.

В рассматриваемом случае управляющим проведено собрание участников строительства, результаты которых оформлены протоколами, размещенными в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. По результатам собрания участников строительства создано ЖСК «Вертикаль-7».

Согласно пункту 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве, передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

1) стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований 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.

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 управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых арбитражным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи.

3) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи.

4) после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений 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.

В рассматриваемом случае установлено, что право собственности на незавершенный строительством объект – дом № 7 (по генплану) по ул. Титова, 253 зарегистрировано в установленном законом порядке, присвоен кадастровый номер 54:35:062555:1422, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Права на земельный участок принадлежат Должнику на основании договора аренды № 112049т от 29.05.2012.

Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства с учетом убытков, определенных в соответствии с п. 1 ст. 201.5 Закона о банкротстве составляет 796 062 150 рублей.

Согласно отчета об оценке № 23/119А/2 от 18.07.2023 стоимость прав застройщика по многоквартирному жилому дому № 7 (по генплану) по ул. Титова, 253 составил 1 (один) условный рубль.

Ввиду отсутствия превышения стоимости прав застройщика над требованиями участников строительства, положения п. 4 ст. 201.10 Закона о банкротстве не применимы.

Текущие обязательства застройщика погашены ООО «Группа Альянс. Специализированный Застройщик» путем исполнения последним определения Арбитражного суда Новосибирской области от 25.12.2023, в части обязанности ООО «Группа Альянс. Специализированный застройщик» в срок не позднее десяти рабочих дней с даты получения уведомления конкурсного управляющего об открытии специального банковского счета перечислить на специальный банковский счет ООО «Вертикаль-НСК»

денежные средства в размере 30 521 451 рублей 39 копеек, в том числе 262 425 рублей 63 копеек – требования второй очереди удовлетворения, включённые в реестр требований кредиторов должника, 30 259 025 рублей 76 копеек – текущие обязательства 1 очереди, для погашения требований по текущим платежам и требований второй очереди удовлетворения, включенных в реестр требований кредиторов должника.

Указанное подтверждается платёжными поручениями

Судом также учтено, что в реестр требований кредиторов Должника включены следующие требования залоговых кредиторов на основании договоров долевого участия по приобретению квартир в доме № 7 (по генплану) в общем размере 8 294 000 рублей: ООО «Завод ЖБИ» в размере 5 794 000 руб. (ДДУ на квартиры № 120, 130, 203) ЗАО «Электрокомплектсервис» в размере 2 500 000 руб. (ДДУ на квартиру № 149).

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 25.12.2023 произведена замена кредитора ООО «Завод ЖБИ-12» на его правопреемника - Кузнецова Дмитрия Евгеньевича с суммой требования в размере 5 794 000 рублей (сумма основного долга), возникшей из договоров участия в долевом строительстве № 120/7 от 06.06.2020, № 130/7 от 06.06.2020, № 203/7 от 06.06.2020, в четвертую очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Вертикаль-НСК» (ИНН 5404425640, ОГРН 1105476085945, адрес регистрации: 630120 Россия, Новосибирская обл., город Новосибирск, ул. Связистов, д. 17, помещение 203), как обеспеченное залогом, установленных определением Арбитражного суда Новосибирской области от 02.02.2023.

Между ЗАО «Электрокомплектсервис» и Тиуновым В.С. заключен договор уступки прав требований по договору № 149/7 от 20.04.2020 датированный 25.07.2023, по условиям которого все права указанному договору переходят цессионарию.

Указанный договор прошел государственную регистрацию, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 28.08.2023.

Как следует из отзывов Кузнецова Д.Е. и Тиунова В.С., указанными лицами выбран способ восстановления их прав путем вступления их в члены ЖСК «Вертикаль-7», в соответствии с положениями п.9 ст. 201.10 Закона о банкротстве. В связи с чем суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для возложения на членов ЖСК «Вертикаль-7» затрат связанных с требованиями п. 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве, учитывая волю указанных кредиторов.

Также исследовав материалы обособленного спора судом установлено, что после завершения строительства объекта незавершенного строительства – многоквартирного жилого дома № 7 (по генплану), расположенного по ул. Титова, 253 жилых помещений в нем будет 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 поскольку отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, должником соблюдены условия для передачи недостроенных жилых домов в ЖСК «Вертикаль-7».

Руководствуясь статьями 32, 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 109, 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Новосибирской области

ОПРЕДЕЛИЛ:

передать Жилищно-строительному кооперативу «Вертикаль-7» права застройщика, принадлежащие ООО «Вертикаль-НСК» на незавершенный строительством объект - многоквартирный многоэтажный жилой дом № 7 (по генплану) с помещениями общественного назначения VI этап строительства многоквартирных 14-18-этажных домов, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянок, трансформаторных подстанций, котельной и насосных станций с кадастровым номером 54:35:062555:1422, расположенный по адресу г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Титова, 253 стр. и на земельном участке с кадастровым номером 54:35:062555:1423, и право аренды земельного участка с кадастровыми номерами 54:35:062555:1423.

Конкурсному управляющему Алексеенко Евгении Викторовне произвести передачу вышеуказанных прав застройщика в течение 5 рабочих дней с даты вступления в законную силу настоящего определения.

Настоящее определение является основанием для государственной регистрации перехода соответствующих прав ООО «Вертикаль-НСК» на незавершенные строительством объекты и земельные участки к Жилищно-строительному кооперативу «Вертикаль-7».

Конкурсному управляющему внести соответствующие записи о погашении требований участников строительства в реестре требований о передаче жилых помещений.

Судья

Р.А. Степаненко

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 30.03.2023 23:10:00
Кому выдана Степаненко Роман Алексеевич