



КОПИЯ

Арбитражный суд Калининградской области
Рокоссовского ул., д. 2, г.Калининград, 236040
<http://www.kaliningrad.arbitr.ru>
E-mail: kaliningrad.info@arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Калининград

21 июля 2017 года

Дело № А21-659/2014

Резолютивная часть определения оглашена 18 июля 2017 года

Полный текст определения изготовлен 21 июля 2017 года

Арбитражный суд Калининградской области в составе
Судьи З.Б. Лузановой,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
А.В.Еремкиной,
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего
ООО «Вивагс» Сатюкова Д.Н.
о передаче объекта незавершенного строительства

при участии:

конкурсный управяющий Сатюков Д.Г.

от ООО «Связьинформ»: Кравцов В.А. по доверенности.

от ООО «ТИС-Диалог»: Кравцов В.А, по доверенности.

от Морара М.А.: Кравцов В.А. по доверенности.

конкурсный кредитор Колягина А.А.

от конкурсного кредитора Соколовой Н.М.: Настенкова Н.Е. по доверенности.

установил:

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2016 в отношении ООО «ВИВАГС» введена процедура банкротства наблюдение, временным управляющим утвержден Егудкин Борис Анатольевич.

Решением суда от 30.12.2016 ООО «Вивагс» было признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура банкротства конкурсное производство. Исполнение обязанностей конкурсного управляющего должника возложено на Сатюкова Дмитрия Николаевича.

Определением от 09.02.2017 суд утвердил конкурсным управляющим ООО «Вивагс» (ИНН 3907012042, ОГРН 1033904500530) Сатюкова Дмитрия Николаевича.

06.07.2017 конкурсный управляющий Сатюков Д.Н. обратился в суд с заявлением о передаче объекта незавершенного строительства в виде 9822/10000 доли в праве собственности на многоквартирный жилой дом (незавершенное строительство), площадью застройки 19030,9 кв.метров, степень готовности 75%,

Общество
с ограниченной ответственностью
«ТИС - Диалог»
г. Калининград
Вхд. № 000
от «01» 07.2017 г.

кадастровый номер 39:15:131932:70, расположенного по адресу Калининградская область, г. Калининград, ул.Гагарина - ул. Орудийная - пер. Полевой, и права по договору аренды земельного участка созданному жилищно-строительному кооперативу «Гагаринский», указывая, что собранием кредиторов ООО «ВИВАГС» 19.06.2017 принято решение о создании жилищно-строительного кооператива «Гагаринский»; все условия, предусмотренные статьей 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», соблюдены.

Конкурсный управляющий в судебном заседании поддержал заявление.

Возражений не поступило.

Исследовав доказательства по делу и дав им оценку в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд установил следующее.

Установлено, что ООО «ВИВАГС» является застройщиком объекта незавершенного строительства - многоквартирного жилого дома, площадью застройки 19030,9 кв.метров, кадастровый номер 39:15:131932:70, расположенного по адресу Калининградская область, г. Калининград, ул.Гагарина - ул. Орудийная - пер. Полевой.

Земельный участок, на котором находится объект строительства, находится у ООО «Вивагс» в аренде на основании договора аренды № 008631 от 22.03.2007.

19.06.2017 собранием кредиторов ООО «Вивагс» (99,58% голосов от числа участников строительства, присутствующих на собрании) принято решение об обращении в Арбитражный суд Калининградской области с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу прав застройщика на вышеуказанный объект незавершенного строительства и прав аренды по договору аренды земельного участка № 008631 от 22.03.2007. На этом же собрании кредиторов было принято решение о создании жилищного строительного кооператива «Гагаринский».

В силу части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее также - АПК РФ), пункта 1 статьи 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам АПК РФ с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 (передача объекта незавершенного строительства).

В соответствии с пунктом 2 статьи 201.10 Закона о банкротстве, состав материалов, подлежащих рассмотрению собранием участников строительства, включает заключение арбитражного управляющего, отчет об оценке прав

застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. Заключение арбитражного управляющего должно содержать:

1) обоснование возможности или невозможности (в том числе технической и финансовой, а также с учетом требований настоящей статьи) передачи объекта незавершенного строительства;

2) сведения о степени готовности объекта незавершенного строительства;

3) сведения о размерах финансирования и сроках, необходимых для завершения строительства объекта незавершенного строительства;

4) сведения о сумме денежных средств, подлежащей внесению участниками строительства и (или) третьими лицами для погашения требований кредиторов по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди и требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

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;

2) имущества, 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 реестра требований о передаче жилых помещений по вышеуказанному объекту общая сумма требований участников строительства составляет 444 587 118,6 руб.

Стоимость прав ООО «ВИВАГС» на объект незавершенного строительства и права аренды земельного участка согласно Отчету об оценке составляет 451 513 000 руб., что на 1,56% превышает совокупный размер требований кредиторов и требований о передаче жилых помещений.

Участниками строительства создан жилищно-строительный кооператив «Гагаринский», соответствующий требованиям пункта 8 статьи 201.10 Закона о банкротстве, что подтверждается представленным в материалы дела уставом ЖСК «Гагаринский».

Согласно пункту 11 статьи 201.10 Закона о банкротстве, по результатам рассмотрения ходатайства собрания участников строительства о передаче объекта незавершенного строительства арбитражный суд выносит определение:

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

2) об отказе в удовлетворении ходатайства в случае несоблюдения условий такой передачи, предусмотренных настоящей статьей.

Согласно подпункту 2 пункта 8 статьи 201.10 Закона о банкротстве членами ЖСК или иного потребительского кооператива являются все участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений (за исключением участников строительства, отказавшихся от передачи объекта незавершенного строительства).

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

В соответствии с требованиями закона, управляющим была проведена оценка имущества должника, результаты оценки имущества должника не были оспорены.

Учитывая вышеизложенное, оценив представленные в материалы дела доказательства, установив все обстоятельства, предусмотренные положениями статьей 201.10 Закон о банкротстве, в том числе условия передачи объекта незавершенного строительства, приняв во внимание особенности банкротства застройщиков, предусмотренные параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что заявленное ходатайство подлежит удовлетворению.

КОПИЯ

Руководствуясь статьями 16, 100, 201.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» статьями 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Ходатайство конкурсного управляющего ООО «Вивагс» Сатюкова Д.Н. о погашении требований участников строительства путем передачи незавершенного строительством объекта в счет погашения требований участников строительства удовлетворить.

Передать в счет погашения требований участников строительства, требования которых включены в реестр требований ООО «Вивагс», незавершенный строительством объект - 9882/10000 доли в праве на многоквартирный жилой дом (незавершенное строительство), площадь застройки 19030,90 кв. метров, степень готовности 75%, кадастровый номер 39:15:131932:70, расположенный по адресу Калининградская область, г. Калининград, ул.Гагарина - ул. Орудийная - пер. Полевой, и право по договору аренды земельного участка № 008631 от 22.03.2007 жилищно-строительному кооперативу «Гагаринский».

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в десятидневный срок со дня принятия в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

З.Б. Лузанова

Арбитражный суд Калининградской области
КОПИЯ ВЕРНА
Помощник судьи Шимчук Н.А.
«26» июля 2017г.
Подпись _____

