



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об отказе в признании решений собрания кредиторов недействительными, об удовлетворении ходатайства конкурсного управляющего о передаче объектов, незавершенных строительством, в жилищно-строительный кооператив, о передаче участникам строительства в собственность жилых помещений

21 апреля 2014 года

Дело № А33-3111/2009 к 1662

Красноярск

Резолютивная часть определения оглашена 14 апреля 2014 года.

В полном объеме определение изготовлено 21 апреля 2014 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе председательствующего судьи Жирных О.В., судей Григорьевой М.А., Суркова Д.Л., рассмотрев в судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего ООО «Стройтехника» Пинчука В.А. о погашении требований участников строительства,

заявление компании с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» о признании недействительными решений собрания участников строительства ООО «Стройтехника» от 29.01.2014,

в деле по заявлению Федеральной налоговой службы Российской Федерации о признании общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» (ОГРН 1022402486006, ИНН 2465020395) банкротом,

при участии в судебном заседании:

конкурсного управляющего: Пинчука В.А.;

от компании «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД»: Феськив Е.В., представителя по доверенности, Непомнящих А.Г., представителя по доверенности;

от уполномоченного органа: Зосько Ю.Б., представителя по доверенности;

от Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края: Пальчика А.В., представителя по доверенности;

участников строительства: Сутиной А.А., Овчинниковой З.М., Минченко Л.В., Махетовой Т.П., Михалевой Т.А., Станпель В.С., Овчинникова Ю.К., Спиридонова В.В., Корнопелевой И.В., Гаськов Ю.Н., Хабибулиной Р.Х., Колесниковой Т.В.,

от участника строительства Медведевой Т.Д.: Вольникова Д.С., представителя по доверенности;

от участника строительства Медведева М.П.: Вольникова Д.С., представителя по доверенности;

от участника строительства Конева Е.С.: Вольникова Д.С.;

от участника строительства Чеха В.П.: Чеха В.А., представителя по доверенности;

от участника строительства Добровольской А.С.: Зеликова А.А., представителя по доверенности;

от участника строительства Кайгородовой С.Д.: Зеликова А.А., представителя по доверенности;

от участника строительства Адрияненко И.А.: Зеликова А.А., представителя по доверенности;

от ООО «Пламя»: Тунгусова Е.В., представителя по доверенности;

от ООО «Времена года»: Вольникова Д.С., представителя по доверенности;
от ООО «Нобилис»: Мельникова В.Ю., представителя по доверенности;
от ООО «Экономжилстрой»: Голик В.Л., руководителя на основании выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, Протопоповой Н.В., представителя по доверенности, Андриюшко О.В. представителя по доверенности;
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Моор Е.И.,

установил:

Федеральная налоговая служба обратилась в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о признании должника - общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» - банкротом. Определением от 06.03.2009 заявление принято к производству арбитражного суда.

Определением арбитражного суда от 26.02.2010 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» введена процедура наблюдения, временным управляющим должника утвержден Сафарьянов Рамиль Ягафарович.

Решением арбитражного суда от 18.11.2010 общество с ограниченной ответственностью «Стройтехника» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство сроком до 12.05.2011.

Определением арбитражного суда от 10.05.2011 прекращено конкурсное производство в отношении общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника», осуществлен переход к внешнему управлению, в отношении должника введено внешнее управление сроком на 18 месяцев, до 29.10.2012.

Определением арбитражного суда от 15.08.2011 суд определил применить при банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в редакции Федерального закона от 12.07.2011 № 210-ФЗ.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 27.11.2012 должник – ООО «Стройтехника» - признан банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство. Исполняющим обязанности конкурсного управляющего утвержден Ганчуков Евгений Владимирович.

Определением арбитражного суда от 25.07.2013 Ганчуков Е.В. отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника».

Определением от 08.08.2013 конкурсным управляющим ООО «Стройтехника» утвержден Пинчук Владимир Артурович.

18 февраля 2014 года в материалы дела от компании с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» поступило заявление о признании недействительным решений собрания участников строительства ООО «Стройтехника», состоявшегося 29.01.2014 (обособленный спор А33-3111/2009 к 1662).

Определением от 14.03.2014 заявление компании с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» принято к производству арбитражного суда.

06 марта 2014 года в материалы дела от конкурсного управляющего ООО «Стройтехника» Пинчука В.А. поступило ходатайство о:

1) погашении требований участников строительства ООО "Стройтехника" путем передачи прав застройщика на следующие объекты незавершенного строительства и земельные участки:

-жилой дом № 1 по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Дмитрия Мартынова, 11,

-жилой дом № 2 по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Дмитрия Мартынова, 9,

- жилой дом № 4 по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Линейная, 94,

- жилой дом № 4а по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Линейная, 92Д,

- жилой дом № 9 по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Енисейская, 87,

- жилой дом № 10 по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Енисейская, 85,

расположенные на земельном участке с кадастровым номером № 24:50:0300305:0059 в оценочной зоне 33, находящемся по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, общей площадью 59 416 кв.м.;

- жилой дом № 1 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская - ул. Бабушкина - ул. Копылова - ул. Боткина, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Пролетарская, 147,

- жилой дом № 2 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская - ул. Бабушкина - ул. Копылова - ул. Боткина, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Пролетарская, 149,

расположенные на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0000000:0110, в оценочной зоне 22, находящемся по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская - ул. Бабушкина - ул. Копылова - ул. Боткина, общей площадью 8235 кв.м.;

- жилой дом № 12 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Гусарова, 9Г, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № 24:50:0100188:0154 в оценочной зоне 18, находящемся по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова, 12, общей площадью 2340 кв.м.;

- жилой дом № 1 по адресу: г. Красноярск, Советский район, 6 мкрн. жилого района Северного (ул. Мате Залки), почтовый адрес: г. Красноярск, пр. Комсомольский, 1М, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № 24:50:0000000:0124, в оценочной зоне 39, находящемся по адресу: г. Красноярск, Советский район, 6 мкрн. жилого района Северного, общей площадью 3278 кв.м.

созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу «ЖСК- 1» в размере требований согласно реестру требований участников строительства.

Непогашенную часть требований преобразовать в денежные требования и включить в третью и четвертую очередь реестра требований кредиторов;

2) погашении требований участников строительства ООО "Стройтехника" путем передачи им в собственность жилых помещений:

- трехкомнатной квартиры № 64 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 5 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Медведева Максима Павловича, Медведевой Татьяны Дмитриевны, Медведевой Евы Максимовны;

- трехкомнатной квартиры № 83 общей площадью 72,71 кв.м. в доме № 5 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Фоканова Андрея Владимировича, Фокановой Натальи Владимировны;

- двухкомнатной квартиры № 18 общей площадью 54,48 кв.м. в доме № 5 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Лазарева Сергея Марковича, Разуваева Валентина Ивановича;

- двухкомнатной квартиры № 31 общей площадью 54,48 кв.м. в доме № 5 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Паржин Ольги Михайловны;

- однокомнатной квартиры № 125 общей площадью 42,16 кв.м. в доме № 3 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 88 (почтовый адрес) - в счет требования Опенко Светланы Петровны;

- трехкомнатной квартиры № 45 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 8 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 86 (почтовый адрес) - в счет требования Дьяченко Сергея Алексеевича, - при условии внесения на депозитный счет Арбитражного суда Красноярского края денежных средств в размере превышения рыночной стоимости указанных объектов над совокупным размером требований участников строительства, за вычетом 5 % (обособленный спор А33-3111-1669/2009).

Определением от 14.03.2014 ходатайство конкурсного управляющего ООО «Стройтехника» Пинчука В.А. о погашении требований участников строительства принято к производству арбитражного суда; объединены для совместного рассмотрения дела А33-3111/2009к1662, А33-3111-1669/2009. Объединенному делу присвоен номер А33-3111/2009к1662.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явились. В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд рассматривает дело в их отсутствие. Информация о времени и месте судебного разбирательства размещена на портале Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: www.kad.arbitr.ru.

В судебном заседании представитель компании с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» поддержал заявленное ходатайство о приостановлении производства по делу до рассмотрения в надзорной инстанции дела А33-3111/2009 к1598.

Кроме того, в материалы дела поступило ходатайство кредитора Тарнова О.В. об отложении судебного заседания до рассмотрения надзорной жалобы по делу А33-3111/2009 к1598.

Конкурсный управляющий возражал против удовлетворения заявленных ходатайств, поскольку рассмотрение жалобы в надзорной инстанции не имеет существенного значения для рассмотрения настоящего дела.

Представитель ООО «Экономжилстрой» поддержал позицию конкурсного управляющего.

Уполномоченный орган возражал против удовлетворения заявленных ходатайств.

Представитель Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края вопрос об удовлетворении заявленных ходатайств оставил на усмотрение суда.

Суд определил в удовлетворении ходатайств о приостановлении производства по делу, об отложении судебного заседания отказать по следующим причинам.

В обоснование ходатайства о приостановлении производства по делу компания с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» указывает следующее.

Арбитражным судом Красноярского края в рамках обособленного спора А33-3111/2009к1598 рассмотрено заявление исполняющего обязанности конкурсного управляющего ООО «Стройтехника» Ганчукова Е.В. о погашении требований участников строительства путем передачи объектов незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу «ЖСК-1». Вступившим в законную силу определением арбитражного суда от 15.07.2013 в удовлетворении ходатайства отказано. В соответствии с определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации ВАС-299/12 от 14.03.2014 принято к производству заявление Спиридонова Валерия Викторовича, Куличенко Юлии Борисовны, Неминущего Виктора Юрьевича, Надежкиной Ирэн Юрьевны, Петрякова Евгения Викторовича о пересмотре в порядке надзора определения Арбитражного суда Красноярского края от 15.07.2013 по делу А33-3111/2009 к 1598, постановления Третьего арбитражного апелляционного суда от 15.10.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 30.01.2014 по тому же делу. Кроме этого, как указывает заявитель, 09.04.2014 года компания с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД»

обратилась с жалобой в порядке надзора в Высший Арбитражный суд Российской Федерации на определение Арбитражного суда Красноярского края от 15.07.2013, в которой просит отменить определение в части вывода суда о том, что 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. Таким образом, по мнению заявителя, в деле А33-3111/2009 к 1662 рассматривается аналогичное ходатайство конкурсного управляющего ООО «Стройтехника» Пинчука В.А.; дело А33-3111/2009 к 1598 непосредственно связано с настоящим делом, поскольку в его рамках будет рассмотрен такой вопрос, как возможность передачи объектов незавершенного строительства созданному участниками строительства единому жилищно-строительному кооперативу.

В обоснование ходатайства заявитель ссылается на статьи 58 Закона о банкротстве, 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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.

Вместе с тем, по настоящему обособленному спору рассматривается дело, не связанное по предмету с делом А33-3111/2009 к 1598: в обоснование ходатайства о погашении требований участников строительства по настоящему делу конкурсный управляющий ссылается на принятие соответствующего решения собранием участников строительства 29.01.2014, а по обособленному спору А33-3111/2009 к 1598 ходатайство о погашении требований было заявлено на основании собрания от 15.05.2013. Таким образом, основания заявленных ходатайств различны. При рассмотрении ходатайства по настоящему делу суд не руководствуется решениями собрания участников строительства от 15.05.2013. Более того, в случае отмены определения арбитражного суда по обособленному спору А33-3111/2009 к 1598 существует возможность пересмотра определения по настоящему делу в порядке главы 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Кроме того, пунктом 1 статьи 58 Закона о банкротстве предусмотрено право, а не обязанность суда приостановить производство по делу. Основания для применения пункта 1 части 1 статьи 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по настоящему делу отсутствуют.

В то же время по настоящему делу суд учитывает, что ООО «Стройтехника» является социально значимым должником, имеет значительное количество объектов, в том числе незавершенных строительством многоквартирных жилых домов. Это крупнейший (по количеству кредиторов и незавершенных строительством домов) застройщик-должник в Красноярском крае.

ООО «Стройтехника» находится в процедуре банкротства с 2009 года. При этом конкурсное производство в отношении должника введено во второй раз. Применение реабилитационной процедуры – внешнего управления – не повлекло восстановления платежеспособности должника. Последствием 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 ООО «Стройтехника». Рассмотрение дела А33-3111/2009 к 1598 Высшим

Арбитражным Судом Российской Федерации может занять значительное время. При этом объекты незавершенного строительства не законсервированы, соответственно, с течением времени ухудшают свои свойства, стоимость объектов снижается. Следовательно, при их достройке участникам долевого строительства необходимо будет осуществлять финансирование строительства на большую сумму, требования участников строительства будут погашены в меньшей части. Затягивание процедуры конкурсного производства влечет увеличение текущих расходов, соответственно, нарушает имущественные интересы кредиторов ООО «Стройтехника».

Все изложенное свидетельствует об отсутствии оснований для приостановления производства по делу.

В обоснование заявленного ходатайства об отложении судебного заседания кредитор Тарнов О.В. указывает, что в уставе жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1» не указаны взаимоотношения жилищно-строительного кооператива с кредиторами, которым было предложено отступное, в связи с чем, по мнению кредитора, необходимо проведение собрания жилищно-строительного кооператива. Также Тарнов О.В. ссылается на рассмотрение надзорной жалобы по делу А33-3111/2009 к 1598 Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации.

Вместе с тем, как было указано, рассмотрение дела А33-3111/2009 к 1598 Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации может занять значительное время, и срока, на которое судом может быть отложено судебное заседание, явно недостаточно. Отложение рассмотрения настоящего дела без существенных оснований недопустимо, поскольку может повлечь нарушение имущественных интересов конкурсных кредиторов, участников строительства. Более того, создает правовую неопределенность в отношении объектов незавершенного строительства. Правоотношения жилищно-строительного кооператива с кредиторами, которые вступили в члены ЖСК, урегулированы действующим законодательством о банкротстве, а также Жилищным кодексом Российской Федерации.

На основании изложенного заявленное ходатайство удовлетворению не подлежит.

Конкурсный управляющий заявил ходатайство об уточнении заявленных требований в части погашения требования участника строительства ООО «Стройтехника» Паржин О.М. путем передачи ей в собственность жилого помещения, а также в части условия о внесении на депозитный счет арбитражного суда денежных средств в размере превышения рыночной стоимости указанных объектов над совокупным размером требований участников строительства за вычетом пяти процентов. Поскольку Паржин О.М. исключена определением суда из реестра требований кредиторов, отсутствуют основания для включения ее требования в ходатайство о передаче в собственность квартиры в порядке статьи 201.11 Закона о банкротстве. В части исключения условия о необходимости участникам строительства, чьи требования удовлетворяются в порядке статьи 201.11 Закона о банкротстве, внесения в депозит суда денежных средств, уточнение обусловлено тем, что совокупный размер требований участников строительства превышает суммарную стоимость передаваемых в ЖСК объектов незавершенного строительства, а также стоимость готовых жилых помещений, подлежащих передаче в собственность граждан.

Лица, участвующие в деле, не возражали против заявленного уточнения.

В соответствии со статьёй 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

Заявление конкурсного управляющего соответствует закону и принято судом. Судом рассматривается ходатайство с учетом заявленного уточнения.

Конкурсный управляющий настаивал на ходатайстве в полном объеме по доводам, изложенным в ходатайстве, а также письменных пояснениях.

Представитель компании с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» возражал против удовлетворения ходатайства конкурсного управляющего, поскольку жилищно-строительный кооператив создан не в рамках дела о банкротстве, а на основании жилищного законодательства. Расчет суммы доплаты, запрошенный у конкурсного управляющего, не был представлен. По мнению представителя, жилищно-строительный кооператив необходимо создавать в отношении каждого дома, а не один в отношении всех строящихся домов.

Конкурсный управляющий пояснил, что документы, запрошенные компанией с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» направлены по юридическому адресу компании. Применительно к ООО «Стройтехника» создание единого жилищно-строительного кооператива более целесообразно, нежели кооперативов в отношении каждого дома.

Представитель участников строительства Добровольской А.С., Кайгородовой С.Д., Адрияненко И.А. заявил устное ходатайство об отложении судебного заседания для предоставления доказательств, подтверждающих уведомление участника строительства Гавриловой С.В., а также рассмотрения по существу требований участников строительства, заявленных ко включению в реестр требований кредиторов.

Конкурсный управляющий возражал против отложения судебного заседания; пояснил, что всеохватываемые меры по уведомлению Гавриловой С.В. приняты.

Участник строительства Спиридонов В.В. возражал против отложения судебного заседания.

Суд определил в удовлетворении ходатайства об отложении судебного заседания отказать по следующим причинам. Гаврилова С.В. включена в реестр требований о передаче жилых помещений определениями арбитражного суда по делам А33-3111/2009 к 1486, А33-3111/2009 к 1487, А33-3111/2009 к 1488 с общей суммой оплаты в размере 5 458 595 руб. в отношении трех квартир на первом этаже. В соответствии с пояснениями конкурсного управляющего, в проектную документацию дома внесены изменения, в соответствии с которыми вместо квартир, в отношении которых включен участник строительства, будут расположены нежилые помещения. Гавриловой С.В. конкурсным управляющим направлены уведомления с предложением заключить соглашения об отступном, однако ответ Гавриловой С.В. должнику не направлен. Вместе с тем, сам по себе факт уведомления либо не уведомления Гавриловой С.В. не препятствует рассмотрению настоящего дела по существу. В дело представлено достаточно доказательств, свидетельствующих о принятии конкурсным управляющим должных мер по уведомлению участника строительства о возможности принятия в качестве отступного иных квартир.

Довод о том, что в настоящее время арбитражным судом рассматриваются требования трех участников строительства о включении в реестр требований о передаче жилых помещений не принимается во внимание арбитражным судом, поскольку отложение рассмотрения ходатайства о погашении требований участников строительства до рассмотрения всех заявленных требований о включении в реестр нецелесообразно, может нарушить права иных участников строительства и кредиторов.

Производство по настоящему делу о банкротстве возбуждено до вступления в силу Федерального закона от 12.07.2011 № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» (далее - Закон № 210-ФЗ), которым глава IX Закона о банкротстве дополнена параграфом 7, содержащим нормы права, предусматривающие особенности банкротства застройщиков. Согласно пункту 4 статьи 3 Закона № 210-ФЗ положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве применяются арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу Закона № 210-ФЗ, за исключением дел о

банкротстве, в которых начались расчеты с кредиторами третьей очереди в соответствии с реестром требований кредиторов. Следовательно, по настоящему делу подлежат применению положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 5 статьи 3 Закона № 210-ФЗ в делах о банкротстве, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу Закона № 210-ФЗ и к которым применяются положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве (в редакции названного Закона), срок закрытия реестра требований кредиторов и реестра требований о передаче жилых помещений для участников строительства наступает по истечении шестидесяти дней после дня вступления в силу Закона № 210-ФЗ. Закон вступил в силу 15.08.2011.

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, предусматривающего 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.

ООО «Стройтехника» признано банкротом решением от 27.11.2012; до этого в отношении должника в течение полутора лет действовала процедура внешнего управления, соответственно, времени для предъявления требования было достаточно. Участниками строительства проведено собрание по вопросу о погашении требований. Отложение судебного заседания повлечет затягивание рассмотрения дела, убытки на стороне кредиторов и участников строительства, число которых более тысячи. Таким образом, отложение судебного заседания до рассмотрения требований трех участников строительства является явно неразумным. Кроме того, в представленном конкурсным управляющим заключении о возможности передачи объектов незавершенного строительства учтены требования, заявленные участниками строительства, но не рассмотренные судом. Судом при рассмотрении ходатайства конкурсного управляющего данные обстоятельства будут учтены.

При предъявлении участниками строительства требований о включении в реестр требований кредиторов в случае удовлетворения настоящего ходатайства конкурсного управляющего может быть привлечен в качестве третьего лица жилищно-строительный

кооператив «ЖСК-1», при этом судом, помимо обстоятельств, указанных в статье 201.6 Закона о банкротстве, подлежат установлению воля кредитора на вступление в созданный жилищно-строительный кооператив, которому переданы объекты незавершенного строительства, наличие возможности у жилищно-строительного кооператива предоставить кредитору соответствующее жилое помещение. При установлении подобных обстоятельств (волеизъявления кредитора на участие в жилищно-строительном кооперативе, наличие у кооператива возможности предоставить кредитору жилое помещение), кредитор может быть включен в реестр судом и одновременно стать членом жилищно-строительного кооператива.

При этом в случае отказа кредитора от вступления в жилищно-строительный кооператив требование кредитора будет трансформировано судом в денежное требование третьей или четвертой очереди в порядке статьи 201.5 Закона о банкротстве.

Также судом не принимаются ссылки кредитора на определение по делу А33-3111/2009 к 1474: определением Арбитражного суда Красноярского края от 06.12.2012 по указанному обособленному спору частично удовлетворена жалоба на действия внешнего управляющего ООО «Стройтехника» Ганчукова Е.В. При этом судом отказано в удовлетворении жалобы в части признания незаконным бездействия арбитражного управляющего по непроведению собрания участников строительства ООО «Стройтехника» для рассмотрения вопроса о возможности передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок в жилищно-строительный кооператив и вопроса о возможности создания участниками строительства такого жилищно-строительного кооператива.

Судом сделан вывод о том, что при наличии нерассмотренных требований участников строительства, заявленных в установленный срок, отсутствует объективная возможность собранию кредиторов, а также арбитражному суду сделать выводы о соблюдении условий, предусмотренных пунктами 3, 4, 5, 7 статьи 201.10 Закона о банкротстве (в том числе сведения о достаточности жилых помещений для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, наличии требований нескольких участников строительства о передаче жилых помещений в отношении одних и тех же жилых помещений).

Вместе с тем, данная жалоба рассмотрена судом в период внешнего управления. Указанная процедура является реабилитационной, следовательно, существовала возможность восстановления платежеспособности должника. Кроме того, за период внешнего управления, а также после введения конкурсного производства было предъявлено значительное количество требований, которые к моменту рассмотрения жалобы не были рассмотрены судом.

В настоящее время абсолютное большинство участников строительства включено в реестр. При этом количество требований, находящихся в производстве суда (3) 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. Так, на момент рассмотрения настоящего дела оставлены без движения требования кредиторов по делам А33-3111/2009 к1663 (определениями от 27.02.2014, 31.03.2014), А33-3111/2009 к1664 (определениями от 27.02.2014, 28.03.2014), А33-3111-1667/2009 (определением от 12.03.2014), А33-3111-1670/2009 (определением от 27.03.2014). Следовательно, в случае принятия требований к производству арбитражного суда потребуется время для их

рассмотрения, вступления определений суда в законную силу. Существует возможность, что за указанный период времени будут заявлены новые требования, их рассмотрение также потребует времени и т.д. Следовательно, отложение судебного заседания по настоящему делу до рассмотрения требований является нецелесообразным, вследствие чего заявленное ходатайство удовлетворению не подлежит.

Представитель компании с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» поддержал ходатайство о признании недействительным решения собрания кредиторов. Свою позицию аргументировал доводами, изложенными в заявлении.

По мнению заявителя - компании с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД», - решения, принятые на собрании участников строительства ООО «Стройтехника», являются недействительными по следующим причинам:

- конкурсным управляющим не представлено решение участников строительства ООО «Стройтехника» о создании жилищно-строительного кооператива, принятого в соответствии с требованиями статей 12-15, 201.12 Закона о банкротстве;

- собрание участников строительства ООО «Стройтехника» по вопросу создания жилищно-строительного кооператива в рамках дела о банкротстве ООО «Стройтехника» не проводилось и решения по указанному вопросу участниками строительства не принималось;

- принятие решения о вступлении в жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1», который был создан не в рамках дела о банкротстве ООО «Стройтехника», более того, принятие решения большинством голосов без учета мнения остальных участников является нарушением прав и законных интересов остальных участников строительства, в том числе заявителя;

- в соответствии с пунктом 16 статьи 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 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. Таким образом, по мнению заявителя, необходимо создание нескольких жилищно-строительных кооперативов, по одному на каждый из объектов незавершенного строительства.

Участник строительства Сутина А.А. возражала против удовлетворения заявления о признании решений собрания участников строительства недействительными.

Участник строительства Колесникова Т.В. пояснила, что не отказывается от участия в ЖСК, готова подписать соглашение об отступном.

В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств в судебном заседании в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 14 апреля 2014 года 16 час. 10 мин., о чем вынесено протокольное определение. После перерыва судебное заседание продолжено.

Конкурсный управляющий представил для приобщения к материалам дела соглашения от 14.04.2014 об отступном, заключенные с Колесниковой Т.В., Колесниковым А.Н., с Барановым М.А. Возражал против удовлетворения заявления компании с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД».

Представитель ООО «Экономжилстрой» возражал против удовлетворения заявления компании с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД».

Представитель Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края пояснил, что ходатайство конкурсного управляющего подлежит удовлетворению, в удовлетворении заявления о признании решений собрания участников строительства должно быть отказано.

Представитель компании с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» просил отказать в удовлетворении ходатайства конкурсного управляющего.

Руководитель ООО «Экономжилстрой» просил удовлетворить ходатайство конкурсного управляющего.

Участник строительства Корнопелева И.В. поддержала ходатайство конкурсного управляющего.

Представитель Медведевой Т.Д., Медведева М.П., Коневой Е.С., ООО «Времена года» поддерживал ходатайство конкурсного управляющего.

Представитель участников строительства Добровольской А.С., Кайгородовой С.Д., Адрияненко И.А. оставил вопрос об удовлетворении ходатайства на усмотрение суда.

Исследовав представленные доказательства, заслушав и оценив доводы представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд 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.

Заявителем - компанией с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» - оспаривается решения собрания участников строительства от 29.01.2014.

Пунктом 1 статьи 201.12 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что собрание участников строительства проводится по правилам статей 12 - 15 настоящего Федерального закона с особенностями, предусмотренными настоящей статьей.

Абзацем вторым пункта 4 статьи 15 Закона о банкротстве предусмотрено, что заявление о признании решения собрания кредиторов недействительным может быть подано лицом, уведомленным надлежащим образом о проведении собрания кредиторов, принявшего такое решение, в течение двадцати дней с даты принятия такого решения.

Двадцатидневный срок подачи заявления о признании решения собрания кредиторов недействительным, установленный абзацами вторым и третьим пункта 4 статьи 15, является сокращенным сроком исковой давности, в отношении которого применяются правила главы 12 Гражданского кодекса РФ (пункт 1 Информационного письма ВАС РФ от 26.07.2005 № 93).

Признание решения собрания кредиторов недействительным возможно при наличии следующих обстоятельств:

- решение собрания кредиторов нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, третьих лиц, либо решение собрания кредиторов принято с нарушением установленных Законом о банкротстве пределов компетенции собрания кредиторов;

- обращение с заявлением о признании решения собрания кредиторов недействительным осуществлено в установленный законом срок.

Оспариваемое собрание кредиторов состоялось 29.01.2014, заявление компании с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» о признании последнего недействительным поступило в Арбитражный суд Красноярского края в электронном виде 18 февраля 2014 года, следовательно, заявление подано в срок.

В газете «Коммерсантъ» № 241 от 28.12.2013 опубликовано сообщение конкурсного управляющего ООО «Стройтехника» о поведении 16.01.2014 собрания участников строительства ООО «Стройтехника» с повесткой дня:

1. Принятие решения о вступлении в жилищно-строительный кооператив;
2. Об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки созданному участниками строительства жилищно-

строительному кооперативу;

3. Об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений.

Также в объявлении указано, что в случае признания собрания участников строительства, созданного на 16.01.2014, несостоявшимся и (или) непринятия решений повторное собрание с указанной повесткой состоится 29.01.2014.

Согласно пункту 3 статьи 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена, в том числе, если участниками строительства принято решение о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, соответствующего требованиям пункта 8 данной статьи. Таким образом, вопрос о погашении требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства относится к компетенции участников строительства.

В соответствии с пунктом 4 статьи 201.12 Закона о банкротстве, решения собрания участников строительства по вопросам, отнесенным к его компетенции настоящим Федеральным законом, принимаются тремя четвертями голосов участников строительства, имеющих право голоса на этом собрании.

Таким образом, на собрании участников строительства ООО «Стройтехника», состоявшемся 16.01.2014, кворум отсутствовал, голосование по повестке собрания участников строительства не проводилось.

В связи с отсутствием кворума конкурсным управляющим проведено повторное собрание участников строительства 29.01.2014.

Согласно протоколу от 29.01.2014, на собрании присутствовали участники строительства с суммой требований 1 446 156 968,53 руб., что составляет 68,44 процентов от общего количества голосов участников строительства, включенных в реестр. На собрании приняты решения:

1. Принять решение о вступлении в жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1»;
2. Обратиться в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу;
3. Обратиться в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений.

По мнению заявителя, решения, принятые на собрании участников строительства ООО «Стройтехника», являются недействительными, поскольку конкурсным управляющим не представлено решение участников строительства ООО «Стройтехника» о создании жилищно-строительного кооператива, принятого в соответствии с требованиями статей 12-15, 201.12 Закона о банкротстве; собрание участников строительства ООО «Стройтехника» по вопросу создания жилищно-строительного кооператива в рамках дела о банкротстве ООО «Стройтехника» не проводилось, и решения по указанному вопросу участниками строительства не принималось.

Вместе с тем, на собрании участников строительства 29.01.2014 принято решение, в том числе, о вступлении в жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1».

Согласно подпункту 7 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена, если участниками строительства принято решение о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, соответствующего требованиям пункта 8 настоящей статьи.

При этом в материалах дела А33-3111/2009 к 1598, на которое ссылается заявитель, отсутствовало решение участников строительства общества с ограниченной

ответственностью «Стройтехника» о создании (либо о вступлении) жилищно-строительного кооператива, принятое в соответствии с требованиями статей 12-15, 201.12 Закона о банкротстве.

Вместе с тем, при голосовании на собрании 29.01.2014 участниками строительства принято решение о вступлении в жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1», который ранее был создан в соответствии с общими правилами жилищного законодательства.

Принятие такого решения является правом кредиторов. При этом необходимо, чтобы устав ранее созданного жилищно-строительного кооператива соответствовал требованиям статьи 201.10 Закона о банкротстве. Само по себе отсутствие решения о создании жилищно-строительного кооператива не препятствует передаче незавершенных строительством объектов в кооператив при наличии соответствующего решения участников строительства. Указанный вопрос относится к исключительной компетенции собрания участников строительства. Признание собрания недействительным по формальному признаку при наличии очевидно и недвусмысленно выраженной воли участников строительства недопустимо. Принятое участниками строительства решение о *вступлении* в жилищно-строительный кооператив поглощает собой решение о создании жилищно-строительного кооператива. Иное толкование указанного решения, кроме как намерение передать незавершенные строительством объекты в состав жилищно-строительного кооператива, невозможно.

Более того, по обособленному спору А33-3111/2009 к 1598 судом было разъяснено, что для принятия судом положительного решения о передаче объектов, незавершенных строительством, в ЖСК необходимо, помимо прочих условий, принятие с соблюдением требований Закона о банкротстве решения участниками строительства о создании жилищно-строительного кооператива *либо о вступлении в ранее созданное «ЖСК-1» при условии его соответствия пункту 8 статьи 201.10 Закона о банкротстве*, либо самостоятельное добровольное вступление в «ЖСК-1» всех участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» с соблюдением требований статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, независимо от формы волеизъявления участников строительства – принятие на собрании решения о создании жилищно-строительного кооператива либо о вступлении в уже созданный жилищно-строительный кооператив – воля кредиторов направлена на последствие, предусмотренное статьей 201.10 Закона о банкротстве в виде передачи прав застройщика жилищно-строительному кооперативу. При этом не имеет правового значения формальный способ выражения волеизъявления участников долевого строительства – принятие собранием решения о создании нового жилищно-строительного кооператива или вступление в уже существующий кооператив. Таким образом, указанный довод заявителя не принимается во внимание арбитражным судом, поскольку основан на неверном толковании действующего законодательства.

Следующим доводом компании с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» является то, что принятие решения о вступлении в жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1», который был создан не в рамках дела о банкротстве ООО «Стройтехника», более того, принятие решения большинством голосов без учета мнения остальных участников, является нарушением прав и законных интересов остальных участников строительства, в том числе заявителя.

В соответствии с пунктом 1 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Отличительной особенностью создания жилищно-строительного кооператива в ходе банкротства застройщика от общих условий создания жилищно-строительного кооператива

является то, что членами кооператива, созданного в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, являются только те лица, которые самостоятельно и добровольно приняли соответствующее решение. В случае создания жилищно-строительного кооператива в соответствии с требованиями статьи 201.10 Закона о банкротстве, его членами становятся все участники строительства, включенные в реестр кредиторов (за исключением голосовавших против), в том числе и участники строительства, не присутствовавшие на собрании, проведенном в порядке статьи 201.12 Закона о банкротстве.

Таким образом, Закон о банкротстве подчиняет решению большинства судьбу тех участников строительства, которые не принимали участия в голосовании по вопросу о вступлении в члены жилищно-строительного кооператива. Помимо того, что кредиторы, которые самостоятельно не принимали соответствующего решения, становятся членами жилищно-строительного кооператива, они также принимают на себя обязательства по внесению установленных уставом членских взносов, а также паевых взносов в виде объектов незавершенного строительства.

Соответственно, при создании жилищно-строительного кооператива в ходе банкротства застройщика вопросы о членстве в кооперативе законодателем в целях защиты прав большинства участников строительства разрешены иным образом, нежели при создании юридического лица в общем порядке. В данном случае правоотношения сторон регламентируются специальными нормами законодательства, которые и подлежат применению.

Согласно пункту 4 статьи 157.1 Гражданского кодекса Российской Федерации молчание не считается согласием на совершение сделки, *за исключением случаев, установленных законом.*

В ходе банкротства должника статьями 15, 201.10 Закона о банкротстве предусмотрены специальные правила о принятии решений участниками строительства и, соответственно, правовые последствия, которые наступают, в том числе, для лиц, не принимавших участие в голосовании.

При этом участник строительства, не желающий вступать в жилищно-строительный кооператив, вправе проголосовать на собрании против такого вступления.

Таким образом, при решении вопроса о передаче прав участников строительства в жилищно-строительный кооператив специальным законодательством (о банкротстве) предусмотрено исключение из общего правила, в силу которого отсутствие прямого волеизъявления лица порождает для него права и обязанности в виде участия в жилищно-строительном кооперативе в случае принятия такого решения собранием участников строительства.

Кроме того, заявитель указывает, что, поскольку в соответствии с пунктом 16 статьи 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при наличии у застройщика нескольких объектов незавершенного строительства жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив создается в отношении каждого такого объекта, решение собрания участников строительства принимается и определение арбитражного суда выносится в отношении всех таких объектов одновременно. Таким образом, по мнению заявителя, необходимо создание нескольких жилищно-строительных кооперативов, по одному на каждый из объектов незавершенного строительства.

Вместе с тем, по мнению суда, правила пункта 16 статьи 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не препятствуют созданию одного жилищно-строительного кооператива в отношении нескольких домов. Более того, в отношении ООО «Стройтехника» данный подход является достаточно разумным: арбитражным управляющим представлены доказательства того, что дома имеют общую территорию под благоустройство (разделение которой потребует значительное совокупное увеличение затрат), общие инженерные сети отопления, водоснабжения (в случае разделения

потребуется внесение изменений в проект с последующим получением новых технических условий, согласований, и, следовательно, получение нового разрешения на строительство, повторное прохождение государственной экспертизы и, соответственно, увеличение расходов), общие канализационные сети, теплосети, в отношении некоторых домов - высокую плотность застройки (сдача уже готовых домов без достройки остальных будет невозможна, поскольку уже построенные дома будут находиться в зоне работы строительного оборудования); в случае раздельной передачи объектов незавершенного строительства потребуется разработка нового проекта организации строительства и производства работ и др. Таким образом, в случае создания одного жилищно-строительного кооператива общие расходы на достройку домов будут существенно снижены.

Кроме того, необходимо учитывать следующее: степень готовности домов должника неодинакова. Для завершения строительства объектов, имеющих высокую степень застройки, потребуется значительно меньше средств, чем для строительства домов, находящихся на начальном этапе строительства. Например, жилой дом № 2 по ул. Водяникова - ул. Линейная имеет строительную готовность на 75%, тогда как жилой дом № 10 по ул. Водяникова - ул. Линейная застроен всего на 1%. Очевидно, что в случае создания в отношении каждого объекта незавершенного строительства отдельного жилищно-строительного кооператива, членам жилищно-строительного кооператива, в который будет передан объект незавершенного строительства со строительной готовностью 1%, придется вносить членские взносы на достройку несоизмеримо больше, чем тем членам жилищно-строительного кооператива, в который будет передан объект с высокой степенью готовности. Подобное положение приведет к неравномерному удовлетворению требований участников строительства должника, что противоречит смыслу Закона о банкротстве.

По мнению суда, 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 правомерным 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.

Кроме того, данный вывод сделан судом в определении от 15.07.2013 по обособленному спору А33-3111/2009 к 1598, оставленному в силе постановлениями Третьего арбитражного апелляционного суда от 15.10.2013, Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 30.01.2014.

Согласно пункту 4 статьи 15 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если решение собрания кредиторов нарушает

права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, третьих лиц либо принято с нарушением установленных настоящим Федеральным законом пределов компетенции собрания кредиторов, такое решение может быть признано недействительным арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, по заявлению лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, или третьих лиц.

Учитывая, что принятые решения относятся к компетенции собрания участников строительства, судом не установлено нарушения прав заявителя принятыми решениями, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении заявления компании с ограниченной ответственности «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» о признании недействительными решений собрания участников строительства ООО «Стройтехника» от 29 января 2014 года.

Конкурсным управляющим заявлено ходатайство о погашении требований участников строительства. В обоснование ходатайства в материалы дела представлено заключение арбитражного управляющего о возможности передачи объектов незавершенного строительства (прав застройщика) ООО «Стройтехника».

Арбитражным управляющим представлены следующие сведения (по состоянию на апрель 2014 года):

1) жилой дом №1 по строительному адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова – ул. Линейная (почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Дмитрия Мартынова, 11):

- общий размер требований кредиторов третьей очереди составляет 289 909 819,16 руб., в том числе 287 763 059,16 руб. – требования о передаче жилых помещений, 2 146 760 руб. – денежные требования участников строительства;

- степень готовности объекта незавершенного строительства - 32 процента, нормативный срок для завершения строительства – 7 месяцев, средства, необходимые на достройку, - 148 933 270 руб.;

- стоимость прав застройщика – 117 654 468,98 руб.;

- стоимость прав застройщика не превышает совокупный размер требований;

- требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, отсутствуют;

- количество жилых помещений – 150;

- количество имущественных требований – 149;

- количество денежных требований кредиторов третьей очереди – 1;

- объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права собственности 24ЕК № 773944 от 28.02.2013);

- в отношении земельного участка с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска заключен договор аренды № 499 от 15.03.2007, продленный на неопределенный срок на основании пункта 6.2 договора. Общая площадь земельного участка 59 416 кв.м.

2) жилой дом №2 по строительному адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова – ул. Линейная (почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Дмитрия Мартынова, 9):

- общий размер требований кредиторов третьей очереди составляет 373 180 134,58 руб., в том числе 370 729 134,58 руб. – требования о передаче жилых помещений, 2 451 000 руб. – денежные требования участников строительства;

- степень готовности объекта незавершенного строительства - 75 процентов, нормативный срок для завершения строительства – 6 месяцев, средства, необходимые на достройку, - 79 161 170 руб.;

- стоимость прав застройщика – 216 724 799,01 руб.;
- стоимость прав застройщика не превышает совокупный размер требований;
- требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, отсутствуют;
- количество жилых помещений – 251;
- количество имущественных требований – 250;
- количество денежных требований кредиторов третьей очереди – 1;
- объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права собственности 24ЕК № 773945 от 28.02.2013);
- в отношении земельного участка с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска заключен договор аренды № 499 от 15.03.2007, продленный на неопределенный срок на основании пункта 6.2 договора. Общая площадь земельного участка 59 416 кв.м.

3) жилой дом №4 по строительному адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова – ул. Линейная (почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Линейная, 94):

- общий размер требований кредиторов третьей очереди составляет 113 357 742,25 руб., в том числе 111 575 850,25 руб. – требования о передаче жилых помещений, 1 781 892 руб. – денежные требования участников строительства;
- степень готовности объекта незавершенного строительства - 51 процент, нормативный срок для завершения строительства – 4 месяца, средства, необходимые на достройку, - 59 252 620 руб.;
- стоимость прав застройщика – 95 351 270,97 руб.;
- стоимость прав застройщика не превышает совокупный размер требований;
- требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, отсутствуют;
- количество жилых помещений – 72;
- количество имущественных требований – 71;
- количество денежных требований кредиторов третьей очереди – 1;
- объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права собственности 24ЕК № 773946 от 28.02.2013);
- в отношении земельного участка с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска заключен договор аренды № 499 от 15.03.2007, продленный на неопределенный срок на основании пункта 6.2 договора. Общая площадь земельного участка 59 416 кв.м.

4) жилой дом №4а по строительному адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова – ул. Линейная (почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Линейная, 92д):

- общий размер требований кредиторов третьей очереди составляет 103 849 856,3 руб., в том числе 18 277 208,93 руб. – требования о передаче жилых помещений; 85 572 647,34 руб. – денежные требования участников строительства;
- степень готовности объекта незавершенного строительства – 1,8 процента, нормативный срок для завершения строительства – 9 месяцев, средства, необходимые на достройку, -128 923 673 руб.;
- стоимость прав застройщика – 1 881 482,86 руб.;
- стоимость прав застройщика не превышает совокупный размер требований;
- требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам,

обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, отсутствуют;

- количество жилых помещений – 82;
- количество имущественных требований – 14;
- количество денежных требований кредиторов третьей очереди – 67;
- объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права собственности 24ЕК № 882774 от 19.04.2013);
- в отношении земельного участка с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска заключен договор аренды № 499 от 15.03.2007, продленный на неопределенный срок на основании пункта 6.2 договора. Общая площадь земельного участка 59 416 кв.м.

5) жилой дом № 9 по строительному адресу: г. Красноярск, ул. Водяникова – ул. Линейная (почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Енисейская, 87):

- общий размер требований кредиторов третьей очереди составляет 237 858 193,3 руб., в том числе 237 858 193,3 руб. – денежные требования участников строительства;
- степень готовности объекта незавершенного строительства – 1 процент, нормативный срок для завершения строительства – 23 месяца, средства, необходимые на достройку, - 328 356 320 руб.;
- стоимость прав застройщика – 1 475 990,02 руб.;
- стоимость прав застройщика не превышает совокупный размер требований;
- требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, отсутствуют;
- количество жилых помещений – 133;
- количество имущественных требований, признанных обоснованными, но заявленных после истечения установленного срока – 1;
- количество денежных требований кредиторов третьей очереди – 132;
- объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права собственности 24ЕК № 196203 от 15.01.2014);
- в отношении земельного участка с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска заключен договор аренды № 499 от 15.03.2007, продленный на неопределенный срок на основании пункта 6.2 договора. Общая площадь земельного участка 59 416 кв.м.

6) жилой дом №10 по строительному адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова – ул. Линейная (почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Енисейская, 85):

- общий размер требований кредиторов третьей очереди составляет 261 454 504,25 руб., в том числе 243 164 262,25 руб. – требования о передаче жилых помещений, 18 290 242 руб. – денежные требования участников строительства;
- степень готовности объекта незавершенного строительства - 1 процент, нормативный срок для завершения строительства – 23 месяца, средства, необходимые на достройку, - 326 757 410 руб.;
- стоимость прав застройщика – 1 848 223 руб.;
- стоимость прав застройщика не превышает совокупный размер требований;
- требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, отсутствуют;
- количество жилых помещений – 133;

- количество имущественных требований – 123;
- количество денежных требований кредиторов третьей очереди – 9;
- объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права собственности 24ЕК № 854960 от 04.04.2013);
- в отношении земельного участка с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск заключен договор аренды № 499 от 15.03.2007, продленный на неопределенный срок на основании пункта 6.2 договора. Общая площадь земельного участка 59 416 кв.м.

7) жилой дом №1 по строительному адресу: г. Красноярск, ул. Пролетарская – ул. Бабушкина – ул. Копылова – ул. Боткина (почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Пролетарская, 147):

- общий размер требований кредиторов третьей очереди составляет 322 055 935,05 руб., в том числе 312 794 812,46 руб. – требования о передаче жилых помещений, 9 261 122,59 руб. – денежные требования участников строительства;
- степень готовности объекта незавершенного строительства – 40 процентов, нормативный срок для завершения строительства – 6 месяцев, средства, необходимые на достройку, -146 698 740 руб.;
- стоимость прав застройщика – 128 142 021 руб.;
- стоимость прав застройщика не превышает совокупный размер требований;
- требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, отсутствуют;
- количество жилых помещений – 196;
- количество имущественных требований – 185;
- количество денежных требований кредиторов третьей очереди – 10;
- требований, не рассмотренных судом, – 1;
- объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права собственности 24ЕК № 854961 от 04.03.2013);
- в отношении земельного участка с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск заключен договор аренды № 654 от 02.04.2007, продленный на неопределенный срок на основании пункта 6.2 договора. Общая площадь земельного участка 8 235 кв.м., часть земельного участка принадлежит должнику на праве собственности (свидетельство о праве собственности 24ЕК № 368299, свидетельство о праве собственности 24ЕК № 946216).

8) жилой дом №2 по строительному адресу: г. Красноярск, ул. Пролетарская – ул. Бабушкина – ул. Копылова – ул. Боткина (почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Пролетарская, 149):

- общий размер требований кредиторов третьей очереди составляет 222 270 926,93 руб., в том числе 211 824 766,93 руб. – требования о передаче жилых помещений, 10 446 160 руб. – денежные требования участников строительства;
- степень готовности объекта незавершенного строительства – 13 процентов, нормативный срок для завершения строительства – 6 месяцев, средства, необходимые на достройку, -166 238 510 руб.;
- стоимость прав застройщика – 17 523 314 руб.;
- стоимость прав застройщика не превышает совокупный размер требований;
- требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и

земельный участок, отсутствуют;

- количество жилых помещений – 119;
- количество имущественных требований – 107;
- количество денежных требований кредиторов третьей очереди – 10;
- требований, не рассмотренных судом, – 2;
- объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права собственности 24ЕК № 773977 от 04.03.2013);
- в отношении земельного участка с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска заключен договор аренды № 654 от 02.04.2007, продленный на неопределенный срок на основании пункта 6.2 договора. Общая площадь земельного участка 8 235 кв.м., часть земельного участка принадлежит должнику на праве собственности (свидетельство о праве собственности 24ЕК № 368299, свидетельство о праве собственности 24ЕК № 946216).

9) жилой дом №12 по строительному адресу: г. Красноярск, ул. Гусарова (почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Гусарова, 9г):

- общий размер требований кредиторов третьей очереди составляет 140 079 392,98 руб., в том числе 138 094 942,98 руб. – требования о передаче жилых помещений, 1 984 450 руб. – денежные требования участников строительства;
- степень готовности объекта незавершенного строительства – 5 процентов, нормативный срок для завершения строительства – 13 месяцев, средства, необходимые на достройку, -187 091 950 руб.;
- стоимость прав застройщика – 22 297 628 руб.;
- стоимость прав застройщика не превышает совокупный размер требований;
- требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, отсутствуют;
- количество жилых помещений – 69;
- количество имущественных требований – 68;
- количество денежных требований кредиторов третьей очереди – 1;
- объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права собственности 24ЕК № 773969 от 04.03.2013);
- в отношении земельного участка с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска заключен договор аренды № 498 от 15.03.2007. Общая площадь земельного участка – 2 340 кв.м.

10) жилой дом №1 по строительному адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Мате Залки – пр. Комсомольский (почтовый адрес: г. Красноярск, пр. Комсомольский, 1м):

- общий размер требований кредиторов третьей очереди составляет 26 785 783,78 руб., в том числе 7 828 570,78 руб. – требования о передаче жилых помещений; 18 957 213 руб. – денежные требования участников строительства;
- степень готовности объекта незавершенного строительства – 0,17 процента, нормативный срок для завершения строительства – 6,5 месяцев, средства, необходимые на достройку, -34 268 290 руб.;
- стоимость прав застройщика – 4 652 850 руб.;
- стоимость прав застройщика не превышает совокупный размер требований;
- требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и

земельный участок, отсутствуют;

- количество жилых помещений – 30;
- количество имущественных требований – 2;
- количество денежных требований кредиторов третьей очереди – 28;
- объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права собственности 24ЕК № 733427 от 24.04.2013);
- в отношении земельного участка заключен договор аренды. Общая площадь земельного участка – 3 278 кв.м.

Арбитражным управляющим представлено следующее обоснование возможности передачи объектов.

Степень готовности объектов незавершенного строительства составляет от 1 до 75 процентов. Сумма средств, необходимых на достройку, - 1 605 681 953 руб.

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

Стоимость прав застройщика не превышает совокупный размер требований: стоимость прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки составляет 650 711 648,84 руб., совокупные требования кредиторов третьей очереди – 2 111 340 960,1 руб., в том числе 1 713 705 784,38 руб. – требования о передаче жилых помещений, 399 046 507,48 руб. – денежные требования участников строительства.

Совокупное количество имеющихся у должника жилых помещений превышает совокупное количество жилых помещений, на которые имеются (предъявлены) требования и права (с учетом предъявленных, но не рассмотренных судом требований).

Объекты незавершенного строительства принадлежат застройщику на праве собственности.

Земельные участки, на которых находятся объекты незавершенного строительства, принадлежат должнику на праве аренды.

Участниками строительства принято решение о признании жилищно-строительного кооператива, соответствующего требованиям пункта 8 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Передача участникам строительства объектов незавершенного строительства возможна технически, так как:

- объекты индивидуализированы, зарегистрированы в установленном порядке;
- имеются действующие разрешения на строительство, действующие договоры аренды земельных участков;
- поведено обследование конструкций с последующим заключением о возможности продолжения строительства;
- имеется проектная документация;
- получены технические условия на подключение к сетям.

Технически объекты (жилые дома № 1, 2, 4, 4а, 10) по адресу: г. Красноярск, ул. Водяникова – ул. Линейная входят в комплекс жилых домов, расположенных на едином земельном участке и объединенных инженерными сетями, их передача возможна комплексно. Разделение объектов невозможно ввиду того, что у объектов:

- общая территория под благоустройство;
- общие инженерные сети отопления, водоснабжения (в случае разделения потребуется внесение изменений в проект с последующим получением новых технических условий, согласований, и, соответственно, получение нового разрешения на строительство, повторное прохождение государственной экспертизы);
- водопровод общей трассы закольцован от 10ПГ до 6ПГ, отрезок от колодца № 213 до 14ПГ, который является общим для жилых домов №4 и 4а;

- канализационные сети являются общими (отрезок от колодца №23 до колодца 16 и от колодца №23 до колодца №16 является общим для всех домов);
- общие теплосети (теплопровод от КРП до УП6 и до УП1);
- высокая плотность застройки (сдача уже готовых домов без достройки остальных будет невозможна, поскольку уже построенные дома будут находиться в зоне работы строительного оборудования);
- потребуется разработка нового проекта организации строительства и производства работ (ПОС и ППР).

Жилые дома №1, 2 по адресу: г. Красноярск, ул. Пролетарская - ул. Копылова - ул. Бабушкина – ул. Боткина также входят в комплекс жилых домов, расположенных на едином земельном участке и объединенных инженерными сетями, их передача возможна комплексно. Разделение объектов невозможно, так как:

- выбрана общая схема разводки, а также закольцовка водопровода для всех домов, общий инженерный гидрант;
- система канализирования со станцией подкачки является общей для всех домов;
- система отопления является общей для всех домов.

В материалы дела представлено заключение конкурсного управляющего ООО «Стройтехника» о возможности передачи участникам строительства жилых помещений.

На момент открытия процедуры конкурсного производства у должника имеются многоквартирные дома, строительство которых завершено:

- жилой дом № 8, расположенный по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная (почтовый адрес: ул. Линейная, 86);
- жилой дом № 5, расположенный по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная (почтовый адрес: ул. Линейная, 90);
- жилой дом № 3, расположенный по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная (почтовый адрес: ул. Линейная, 88).

ООО «Стройтехника» получены разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

В реестр требований о передаче жилых помещений включены требования:

- Медведева Максима Павловича, Медведевой Татьяны Дмитриевны, Медведевой Евы Максимовны – о передаче трехкомнатной квартиры № 64 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 5, ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), оплаченное в размере 2 341 276 руб. (требование включено по обособленному спору А33-3111/2009 к 1613);
- Фоканова Андрея Владимировича, Фокановой Натальи Владимировны - о передаче трехкомнатной квартиры № 83 общей площадью 72,71 кв.м. в доме № 5, ул. Водяникова - ул. Линейная; (строительный адрес), оплаченное в размере 2 014 749 руб. (требование включено по обособленному спору А33-3111/2009 к 1611);
- Лазарева Сергея Марковича, Разуваева Валентина Ивановича – о передаче двухкомнатной квартиры № 18 общей площадью 54,48 кв.м. в доме № 5, ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), оплаченное в размере 1 468 553 руб. (требование включено по обособленному спору А33-3111/2009 к 1014);
- Опенко Светланы Петровны – о передаче однокомнатной квартиры № 125 общей площадью 42,16 кв.м. в доме № 3 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), оплаченное в размере 1 158 454,76 руб. (требование включено по обособленному спору А33-3111/2009 к 1308);
- Дьяченко Сергея Алексеевича – о передаче трехкомнатной квартиры № 45 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 8, ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), оплаченное в размере 2 234 011,54 руб. (требование включено по обособленному спору А33-3111/2009 к 1423);
- ВС ЗАО «Союзлифтмонтаж» - о передаче трехкомнатной квартиры № 149 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 5, ул. Водяникова - ул. Линейная, оплаченное в размере 0

руб.

С участниками строительства передаточные акты не подписаны.

Рыночная стоимость передаваемых жилых помещений – 15 062 500 руб. Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр о передаче жилых помещений, - 2 111 340 960,1 руб.

Размер оплаченных требований участников строительства о передаче завершенных строительством жилых помещений – 9 217 043,54 руб.

Превышение стоимости передаваемых помещений над совокупным размером требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, отсутствует.

Требования участников строительства в результате передачи жилых помещений подлежат погашению полностью.

Имущество, которое остается у должника после передачи жилых помещений, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очередей: стоимость оставшегося имущества составляет 369 340 764,17 руб.

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

Жилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства.

В связи с невозможностью передать трехкомнатную квартиру № 149 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 5 по адресу: г. Красноярск, ул. Водяникова - ул. Линейная (зарегистрировано в надлежащем порядке право собственности другого лица) ВС ЗАО «Союзлифтмонтаж» предложен к принятию иной объект путем членства в ЖСК.

Таким образом, по мнению конкурсного управляющего, имеется возможность передачи следующих объектов:

- трехкомнатной квартиры № 64 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 5, ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Медведева Максима Павловича, Медведевой Татьяны Дмитриевны, Медведевой Евы Максимовны;

- трехкомнатной квартиры № 83 общей площадью 72,71 кв.м. в доме № 5 ул. Водяникова - ул. Линейная; (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Фоканова Андрея Владимировича, Фокановой Натальи Владимировны;

- двухкомнатной квартиры № 18 общей площадью 54,48 кв.м. в доме № 5 ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Лазарева Сергея Марковича, Разуваева Валентина Ивановича;

- однокомнатной квартиры № 125 общей площадью 42,16 кв.м. в доме № 3 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 88 (почтовый адрес) - в счет требования Опенко Светланы Петровны;

- трехкомнатной квартиры № 45 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 8 ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 86 (почтовый адрес) - в счет требования Дьяченко Сергея Алексеевича.

Конкурсным управляющим представлены сведения об участниках строительства, включенных в реестр по денежным обязательствам, а также реестр требований о передаче жилых помещений, заключивших соглашение об отступном.

Также представлены сведения об участниках строительства, отказавшихся от соглашения об отступном в порядке пункта 7 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Пунктом 3 статьи 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрены условия, при наличии которых может быть осуществлена передача участникам строительства объекта незавершенного

строительства.

Как установлено судом, в настоящее время имеются в наличии все условия, предусмотренные Законом о банкротстве.

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.

В соответствии с заключением конкурсного, управляющего стоимость прав застройщика не превышает совокупный размер требований: стоимость прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки составляет 650 711 648,84 руб., совокупные требования кредиторов третьей очереди – 2 111 340 960,1 руб., в том числе 1 713 705 784,38 руб. – требования о передаче жилых помещений, 399 046 507,48 руб. – денежные требования участников строительства.

2. Имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Согласно представленному в материалы дела заключению конкурсного управляющего о возможности передачи объектов незавершенного строительства, имущества, которое остается у должника после передачи объектов, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очередей: требования кредиторов первой очереди составляют 95 000 руб., второй очереди – 1 001 672,45 руб., текущие требования – 306 126 663,38 руб. Конкурсным управляющим представлен перечень имущества для погашения указанных требований на общую сумму 369 340 764,17 руб. (таблица № 4 к заключению арбитражного управляющего о возможности передачи объектов незавершенного строительства по состоянию на 04.04.2014).

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.

Указанное условие также соблюдено: требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, отсутствуют.

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 статьи 201.10 Закона о банкротстве).

Совокупное количество имеющихся у должника жилых помещений превышает совокупное количество жилых помещений, на которые имеются (предъявлены) требования и права (с учетом предъявленных, но не рассмотренных судом требований).

Указанное подтверждается следующим.

В заключении арбитражного управляющего указано, что в соответствии с проектной документацией у должника имеется 1235 квартир.

Положительное решение о передаче объектов в жилищно-строительный кооператив может быть принято судом при условии, что все участники строительства, включенные в реестр требований кредиторов и реестр о передаче жилых помещений, будут членами жилищно-строительного кооператива. Исключение составляют кредиторы, отказавшиеся от получения жилого помещения при наличии требований нескольких участников (п. 7 ст. 201.10 Закона о банкротстве), а также кредиторы, голосовавшие против передачи объектов незавершенного строительства в жилищно-строительный кооператив и отказавшиеся от участия в нем (пункт 13 статьи 201.10 Закона о банкротстве).

Закон о банкротстве преследует целью предоставление всем участникам строительства права на равное удовлетворение своих требований.

Принятие решения о передаче объекта незавершенного строительства в жилищно-строительный кооператив невозможно в случае отсутствия у застройщика соответствующего объекта. В частности, у должника имелись обязательства перед участниками строительства по передаче квартир в домах, расположенных по адресам: г. Красноярск, ул. Ботаническая, 15, г. Красноярск, ул. Ботаническая, 17, г. Красноярск, ул. Водяникова – ул. Линейная, 9, г. Красноярск, ул. Советская – ул. Бабушкина – ул. Боткина, г. Ачинск Красноярского края, ЮВР с южной стороны жилого дома № 12, г. Красноярск, пер. Светлогорский, 5. Указанные объекты не принадлежат застройщику, следовательно, решение об их передаче в жилищно-строительный кооператив не может быть принято.

Отказывая в удовлетворении ходатайства конкурсного управляющего по делу А33-3111/2009 к 1598, суд, в том числе, исходил из того, что у участников строительства имеются права требования к ООО «Стройтехника» в отношении квартир в домах, не принадлежащих застройщику.

В судебном заседании конкурсный управляющий пояснил, что указанным лицам было предложено предоставление иных квартир в домах, принадлежащих должнику, в отношении которых отсутствуют права иных лиц.

Так, в связи с отсутствием у должника квартир заключены соглашения об отступном с участниками строительства, требования которых включены в реестр о передаче жилых помещений, - Галстян Р.Д., Жиленко Д.С., Медведевой А.М.

Кроме того, заключены соглашения об отступном со следующими участниками строительства: Барановым М.И., Берсеновой М.А., Богачевым В.Н., Боркуновой Л.Л., Буньковым Д.В., Валеевой А.В., Салимгараевой М.Г., Волковой Т.А., Гайдуковой И.В., Горловой Н.А., Горбовой А.М., Григорян И.Е., Долматовым С.А., Ермолаевой С.Л., Ершовым И.А., Журавлевым И.А., Кайгородовой С.Д., Казенных М.С., Козич Д.А., Коленовой Л.И., Корбан Е.С., Крастылевым Р.Е., Конево Е.С., Кузнецовым С.В., Кучеровой Г.В., Малий Д.В., Сосновской С.А., Журбик Е.В., Насенко М.А., Нестеровой Н.А., Никулиной О.С., Оглоблиной О.А., Остапущенко Е.С., Рублевским М.В., Рылкиной Л.В., Ростовцевой М.П., Салий В.А., Севостьяновой Л.В., Соломоновой Е.Н., Стадухиным Ю.Н., Стампель В.С., Сысоевой Е.Л., Чуприковой Т.А., Шанавриной Я.В., Юдиным А.Г., Шляпкиной И.В., Колесниковой Т.В., Колесниковым А.Н., Колесниковым А.Н., ООО «РСУ-4».

В материалы настоящего дела представлены соответствующие соглашения об отступном.

Не подписали соглашения об отступном компания с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД», Ибрагимова С.А., Король С.В., Кривцова Ю.А., Мананников А.А., Павлов М.А., Филиппова И.А. (включены в денежный реестр кредиторов), Гаврилова С.В. (включена в реестр о передаче жилых помещений в отношении трех квартир), ЗАО «Союзлифтмонтаж» (включен в реестр в отсутствие оплаты по договору).

Подпунктом 2 пункта 8 статьи 201.10 Закона о банкротстве, предусмотрено, что членами

жилищно-строительного кооператива или иного специализированного 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).

Таким образом, для положительного решения вопроса о передаче имеющихся у должника объектов незавершенного строительства в «ЖСК-1» необходимо, помимо прочих условий, предусмотренных ст. 201.10 Закона о банкротстве, чтобы его членами были все участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений (находящихся в существующих и несуществующих у должника объектов незавершенного строительства), за исключением тех участников строительства, которые отказались от получения иного жилого помещения (при наличии нескольких требований на одну квартиру либо в отношении требований о передаче жилья находящегося в несуществующих у должника домах), либо голосовавших против передачи объектов незавершенного строительства в жилищно-строительный кооператив и отказавшихся от участия в нем.

В отношении указанных участников строительства суд пришел к следующим выводам:

компания «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» является участником строительства, чьи требования включены в реестр требований кредиторов. Как следует из вступившего в законную силу определения Арбитражного суда Красноярского края от 22 марта 2013 года по делу А33-3111/2009 к 23 инвестор (компания «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД») на основании пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в одностороннем порядке отказался от исполнения договора и потребовал от застройщика возврата уплаченных ранее денежных средств в размере 151 921 000 рублей. Решением Арбитражного суда Красноярского края от 26.05.2010 по делу А33-1613/2010 договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 29.05.2008 № 1-Н расторгнут. Данное решение суда вступило в законную силу.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 27.09.2010 требование кредитора – компании с ограниченной ответственностью «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» - в размере 177 446 260,02 рублей, в том числе 151 921 000 рублей - основной долг, 25 525 260,02 рублей – проценты, включено в реестр требований кредиторов должника в третью очередь как обязательство, обеспеченное залогом имущества должника.

Таким образом, основанием для включения в реестр требований кредиторов ООО «Стройтехника» денежного требования КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» является договор № 1-Н участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 29.05.2008, заключенный между ООО «Стройтехника» и КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД», и расторгнутый на основании решения Арбитражного суда Красноярского края от 26.05.2010 по делу А33-1613/2010.

В соответствии с пунктом 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

Исходя из данной нормы права, расторжение договора влечет прекращение обязательств на будущее время и не лишает кредитора права требовать с должника образовавшиеся до момента расторжения договора суммы основного долга и имущественных санкций в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора.

Применительно к обязательствам, вытекающим из договора о долевом участии в строительстве, последствием расторжения договора является обязанность застройщика возвратить участнику строительства средства, полученные для строительства многоквартирного жилого дома.

Таким образом, с момента расторжения КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» договора о долевом участии в строительстве, у застройщика прекратилось обязательство по передаче после завершения строительства многоквартирного жилого дома соответствующих жилых помещений, являвшихся объектом договора. При этом у общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» возникло обязательство по возврату уплаченных денежных средств.

Параграф 7 главы 9 Закона о банкротстве предусматривает разные способы удовлетворения требований участников строительства. В частности, участники строительства вправе получить пропорциональное удовлетворение своих требований путем передачи многоквартирного жилого дома, являющегося объектом незавершенного строительства, в жилищно-строительный кооператив с соблюдением требований статьи 201.10 Закона о банкротстве. В том случае, если судом не будет удовлетворено ходатайство о передаче объектов, незавершенных строительством, в ЖСК, арбитражный управляющий приступает к реализации имущества должника и осуществляет расчет с участниками строительства в порядке статьи 201.14 Закона о банкротстве.

Таким образом, Закон о банкротстве допускает возможность удовлетворения требований участников строительства, включенных в реестр кредиторов, на основании предъявленных требований в порядке статьи 201.5 Закона о банкротстве, а также реестр о передаче жилых помещений, включенных на основании требований, заявленных в порядке статьи 201.6 Закона о банкротстве, не только путем расчета денежными средствами, полученными от реализации имущества должника, но и путем передачи многоквартирных домов, незавершенных строительством, в ЖСК, членами которого являются участники строительства, включенные в реестр кредитов.

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.

Из изложенного следует, что участник строительства, у которого имеется денежное требование к должнику, вправе получить пропорциональное удовлетворение своих требований не путем получения от должника денежных средств, а путем передачи в ЖСК, членом которого является кредитор, объекта незавершенного строительства. Поскольку у застройщика отсутствуют перед участником строительства, включенным в денежный реестр требований кредиторов, обязательства по передаче ему конкретного жилого помещения ввиду прекращения договорных отношений, постольку данному кредитору должно быть предоставлено свободное от прав третьих лиц жилое помещение в многоквартирном доме, которое возникнет после завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Обязанности в предоставлении участнику строительства, включенному в реестр кредиторов именно того жилого помещения, которое являлось предметом расторгнутого договора, не имеется, поскольку, как следует из статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства в данной части считаются прекращенными. Более того, после расторжения договора с одним участником строительства застройщик вправе заключить договор о долевом участии в строительстве, объектом которого будет являться то же жилое помещение, с иным лицом. Очевидно, что в такой ситуации застройщик не сможет передать одно и то же жилое помещение нескольким лицам.

В настоящем деле после расторжения договора с КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» застройщиком были заключены новые договоры о долевом участии в строительстве с иными лицами в отношении квартир, являвшихся предметом договора с КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД». Указанные кредиторы включены в реестр требований о передаче жилых помещений.

Поскольку у застройщика имеются обязательства по передаче жилых помещений участникам строительства, включенным в реестр о передаче жилья, после окончания

строительства квартиры подлежат передаче именно данным лицам, поскольку они не утратили интерес к получению конкретных квартир, указанных в действующих договорах о долевом участии в строительстве. Вместе с тем, КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД», расторгнув договор, подтвердила, что у нее отсутствует интерес к получению квартир, являвшихся объектом договора, а застройщик обязан возвратить ранее полученные денежные средства.

Таким образом, довод КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» о необходимости передачи ей квартир, которые были предусмотрены договором о долевом участии в строительстве, необоснован. Требования КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» подлежат пропорциональному удовлетворению путем передачи ей прав на иные квартиры, свободные от прав третьих лиц, которые появятся в результате завершения строительства многоквартирного жилого дома. При этом не требуется согласия КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» на предоставление иных квартир, отличных от тех, которые были предусмотрены в расторгнутом договоре, поскольку, как указано ранее, у должника отсутствуют обязательства по передаче квартир в счет исполнения договора, существует обязанность по возврату денежных средств. Данная обязанность исполняется путем передачи в ЖСК прав застройщика на многоквартирные дома, по завершению строительства которых кредитор будут предоставлены в собственность свободные от прав третьих лиц жилые помещения, которыми кредитор сможет распорядиться в собственном интересе. Участник строительства также вправе распорядиться своим паем до завершения строительства многоквартирного жилого дома. Необходимым условием при передаче в ЖСК многоквартирного дома является равное пропорциональное и соразмерное удовлетворение требований участников строительства. Данное условие соблюдено, конкурсным управляющим в проекте соглашения об отступном с КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» перечислены жилые помещения, которые будут переданы компании в собственность после завершения строительства, а также внесения в полном объеме взносов, установленных Уставом.

Согласно пункту 7 статьи 201.10 Закона о банкротстве, если жилых помещений в многоквартирном доме после завершения его строительства не будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений в указанном многоквартирном доме, в том числе при наличии *требований нескольких участников строительства о передаче жилых помещений в отношении одних и тех же жилых помещений* в указанном многоквартирном доме, передача объекта незавершенного строительства возможна при условии, что в результате отказа отдельных участников строительства от получения жилых помещений в указанном объекте строительства их будет достаточно для удовлетворения требований оставшихся участников строительства. Заявления о данных отказах направляются арбитражному управляющему и в арбитражный суд.

Правовое регулирование, предусмотренное пунктом 7 статьи 201.10 Закона о банкротстве, не подлежит применению к требованиям КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД», поскольку у застройщика достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства жилых помещений во всех многоквартирных домах, передаваемых в ЖСК. При этом отсутствуют требования КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» и иных участников строительства о передаче жилых помещений в отношении одних и тех же жилых помещений в указанном многоквартирном доме. Как было указано выше, КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» не включена в реестр о передаче жилых помещений, а является участником строительства, включенного в денежный реестр в связи с расторжением договора о долевом участии в строительстве. КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ

ЛИМИТЕД» не конкурирует с иными участниками строительства в отношении одних и тех же жилых помещений.

Довод КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» о том, что ею не давалось согласие на вступление в ЖСК также отклоняется судом, поскольку членами ЖСК, в соответствии со статьёй 201.10 Закона о банкротстве, являются все участники строительства, включенные в реестр кредиторов, за исключением тех, которые на собрании кредиторов, голосовали против передачи объектов незавершенного строительства в ЖСК и отказавшихся от участия в нем, а также участников строительства, которые в соответствии с пунктом 7 статьи 201.10 Закона о банкротстве заявили отказ от предоставления им иного жилого помещения.

КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» не голосовала против передачи объектов в ЖСК, от участия в ЖСК не отказывалась.

По тем же основаниям суд считает, что участники строительства, включенные в реестр требований кредиторов и не давшие письменный отказ от участия в ЖСК, а также не голосовавшие против передачи объектов в ЖСК, являются членами жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1».

Суд не принимает во внимание доводы КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» о том, что конкурсным управляющим не были представлены документы, необходимые для принятия соответствующего решения об участии в ЖСК. Документы, которые были запрошены у конкурсного управляющего, не предусмотрены пунктом 2 статьи 201.10 Закона о банкротстве. Вместе с тем, конкурсный управляющий исполнил требование КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД», направив затребованные документы компании по адресу в Республике Кипр, как указано в запросе. По мнению суда, кредитор самостоятельно создал ситуацию затрудняющую своевременное получение запрошенных документов. Действуя добросовестно, кредитор, имеющий представителей на территории Российской Федерации (Феськив Е.В., Непомнящих А.Г.), в том числе в г. Красноярск (Ледышев), мог и должен был прибегнуть к их услугам путем вручения документов от конкурсного управляющего непосредственно представителям, и последующего направления их в Компанию по иным оперативным каналам связи (например, посредством электронной почты, факсимильной связи, курьерской службы и т.д.).

Одной из основных задач арбитражного процесса является справедливое публичное судебное разбирательство в разумный срок независимым и беспристрастным судом (пункт 3 статьи 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). При таких обстоятельствах суд считает, что КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД», злоупотребляя своими правами, пытается затянуть принятие решения судом по существу ходатайства о передаче жилых домов для последующей достройки в ЖСК, что является недопустимым.

Суд также учитывает значимость рассматриваемого дела, в частности то обстоятельство, что у должника имеются обязательства по отношению более чем к тысяче участников строительства, большинство из которых являются гражданами, которые на протяжении нескольких лет не могут получить квартиры, за которые внесены денежные средства должнику.

Статьёй 40 Конституции Российской Федерации, гарантировано право каждого на жилище.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в своем Постановлении Президиума от 23.04.2013 N 14452/12 по делу N А82-730/2010-30-Б/11-33т, указал на то, что основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан - участников строительства как непрофессиональных инвесторов, о чем, в частности, свидетельствует установление для граждан третьей приоритетной очереди удовлетворения требований по отношению к другим кредиторам

(пункт 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве). Поэтому применение названных правил должно быть направлено на достижение этой цели, а не на воспрепятствование ей.

КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД», являясь кредитором должника - застройщика, должна была учитывать указанные особенности и распоряжаться своими правами, в частности на информацию, таким образом, чтобы не допустить ущемление интересов иных участников дела о банкротстве - граждан.

Следующий довод возражений КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД», который также отклоняется судом, сводится к тому, что нарушаются права компании, являющейся залогодержателем объекта незавершенного строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 27.09.2010 по делу А33-3111/2009 к 23 за КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» установлен статус залогового кредитора по обязательствам, вытекающим из договора №ВУ-К1-10 от 30.11.2011 участия в долевом строительстве многоквартирного дома, согласно которому застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке десятиэтажный жилой дом по строительному адресу: г.Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская - ул. Бабушкина – ул. Копылова – ул. Боткина, дом № 1,

Согласно пункту 1 статьи 12.1 Закона об участии в долевом строительстве, исполнение обязательств застройщика должно обеспечиваться по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, одним из следующих способов:

- 1) залог в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 настоящего Федерального закона;
- 2) поручительство в порядке, предусмотренном статьей 15.1 настоящего Федерального закона.

При этом в силу пункта 2 статьи 12.1, пункта 1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, такое право залога существует у участника строительства и в случае расторжения договора (по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 9 Закона).

В соответствии с пунктами 1-3 статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве, обеспечение исполнения обязательств по договору залогом подразумевает, что у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости;

- при государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства - такой объект;

- с даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости до даты передачи объекта долевого строительства – такой объект долевого строительства.

Дом № 1 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская – ул. Бабушкина – ул. Копылова – ул. Боткина в эксплуатацию не введен, зарегистрирован как объект незавершенного строительства.

Положения Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае применения в отношении застройщика процедуры банкротства, подлежат применению с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

Так, в соответствии со статьёй 201.14 Закона о банкротстве, участник строительства, чьи требования обеспечены залогом, подлежат преимущественному удовлетворению по отношению к иным участникам строительства.

Однако, если погашение требований участников строительства не осуществляется в порядке статьи 201.14 Закона о банкротстве, а происходит на основании статей 201.10, 201.11 Закона о банкротстве, наличие у отдельного участника строительства статуса залогодержателя не дает ему преимуществ, предоставленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Экономическая сущность залога заключается в возможности преимущественного удовлетворения по отношению к иным кредиторам своих требований за счет средств, вырученных от реализации предмета залога, либо оставления предмета залога у себя.

Вместе с тем, правила статьи 201.10 Закона о банкротстве предусматривают иной порядок удовлетворения требований кредиторов, являющихся участниками строительства, а именно передача в ЖСК для последующей достройки многоквартирных домов и получения в собственность жилых помещений. В этой связи, механизм удовлетворения требований через реализацию залогового имущества неприменим.

Таким образом, довод КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» о нарушении ее прав как залогодержателя при передаче объектов в ЖСК является необоснованным.

Суд также учитывает, что КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» не относится к числу залоговых кредиторов, указанных в подпункте 3 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве. Голосующими участниками собрания кредиторов с повесткой, предусмотренной статьями 201.10, 201.11 Закона о банкротстве, являются участники строительства, являющиеся одновременно залогодержателями на основании Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Право залога данных участников строительства возникает в силу указанного Федерального закона, при этом они не могут быть лишены возможности голосования в названном собрании кредиторов. Возникновение права залога в отношении объекта незавершенного строительства, а также земельного участка, на котором он расположен, по иным основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации (например, залог земельного участка в счет обеспечения исполнения кредитного договора), не порождает у такого кредитора прав участника строительства, поскольку у него не возникает право требования передачи жилого помещения в счет исполнения обязательств либо уплаченных в связи с приобретением жилья денежных средств. Вместе с тем, такому кредитору предоставлены дополнительные гарантии удовлетворения его требований, предусмотренные, в частности подпунктом 3 пункта 3, пунктом 7 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Соответствующий вывод сделан судом также и во вступившем в законную силу определении Арбитражного суда Красноярского края по делу А33-3111/2009к1474 от 06.12.2012.

Требование Ибрагимовой Сарии Амировны включено в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» определением от 14.01.2013 по делу А33-3111/2009 к 1498.

Ибрагимовой С.А. 15.11.2013 направлено уведомление № 796 с предложением принять в качестве отступного двухкомнатную квартиру № 61 общей площадью 45,61 кв.м. по адресу: г. Красноярск, ул. Енисейская, 85. В материалы дела представлено заявление Ибрагимовой С.А. с отказом от заключения соглашения об отступном. Дата отказа не указана, вместе с тем, отказ адресован конкурсному управляющему ООО «Стройтехника» Пинчуку В.А. Поскольку предыдущее ходатайство о погашении требований участников строительства заявлено исполняющим обязанности конкурсного управляющего Ганчуковым Е.В.,

конкурсный управляющий Пинчук В.А. утвержден судом после рассмотрения дела А33-3111/2009 к 1598, следовательно, отказ представлен в связи с рассмотрением настоящего дела.

Из текста заявления следует, что Ибрагимова С.А. от предложения принять в качестве отступного двухкомнатную квартиру № 61 общей площадью 45,61 кв.м. по адресу: г. Красноярск, ул. Енисейская, 85 отказывается, настаивает на выплате внесенных ранее денежных средств в сумме 1 368 300 руб.

Требование Король Сергея Владимировича включено в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» определением от 07.06.2010 по делу А33-3111/2009 к 48.

Король С.В. 15.11.2013 направлено уведомление № 799 с предложением принять в качестве отступного однокомнатную квартиру № 13 общей площадью 42,9 кв.м. по адресу: г. Красноярск, ул. Линейная, 92 Д. Вместе с тем, письменного отказа от указанного предложения, а также соглашения об отступном в материалы дела не представлено.

Требование Кривцовой Юлии Александровны включено в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» определением от 27.12.2011 по делу А33-3111/2009 к 1045.

Кривцовой Ю.А. 15.11.2013 направлено уведомление № 800 с предложением принять в качестве отступного двухкомнатную квартиру № 21 общей площадью 58,19 кв.м. по адресу: г. Красноярск, ул. Линейная, 92 Д. Письменного отказа от предложения кредитором не заявлено, соглашение об отступном в материалы дела не представлено.

Требование Мананникова Алексея Александровича включено в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» определением от 03.07.2012 по делу А33-3111/2009 к 1409.

Мананникову А.А. 18.12.2013 направлено уведомление № 876 с предложением принять в качестве отступного однокомнатную квартиру № 11 общей площадью 37,72 кв.м. по адресу: г. Красноярск, ул. Линейная, 92 Д. Вместе с тем, письменного отказа от указанного предложения, а также соглашения об отступном в материалы дела не представлено.

Требование Павловой Марины Алексеевны включено в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» определением от 12.12.2011 по делу А33-3111/2009 к 954.

Павловой М.А. направлено уведомление № 320 с предложением принять в качестве отступного двухкомнатную квартиру № 10 общей площадью 62,95 кв.м. по адресу: г. Красноярск, ул. Линейная, 92 Д.

В материалы дела представлено заявление Павловой М.А. об отказе от заключения соглашения об отступном, датированное 06.05.2013.

Из текста заявления следует, что Павлова М.А. от предложения принять в качестве отступного двухкомнатную квартиру № 10 общей площадью 62,95 кв.м. по адресу: г. Красноярск, ул. Линейная, 92 Д отказывается, настаивает на выплате внесенных ранее денежных средств в сумме 900 000 руб.

Требование Филипповой Ирины Алексеевны включено в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» определением от 02.02.2011 по делу А33-3111/2009 к 153.

Филипповой И.А. направлено уведомление № 838 с предложением принять в качестве отступного двухкомнатную квартиру № 27 общей площадью 58,19 кв.м. по адресу: г. Красноярск, ул. Линейная, 92 Д.

В соответствии с заявлением от 29.01.2014, Филиппова И.А. от предложения принять в качестве отступного двухкомнатную квартиру № 27 общей площадью 58,19 кв.м. по адресу: г. Красноярск, ул. Водяникова- ул. Линейная, 92 Д отказывается, настаивает на выплате внесенных ранее денежных средств в сумме 2 015 760 руб.

Конкурсный управляющий должником представил сведения о том, что указанные участники строительства (Ибрагимов С.А., Король С.В., Кривцова Ю.А., Мананников А.А., Павлова М.А., Филиппова И.А.) не являются членами ЖСК в связи с принятием ими соответствующего решения. Суд считает, что данный вывод конкурсного управляющего ошибочен на основании следующего.

Указанные выше участники строительства включены в реестр требований кредиторов, следовательно, между кредиторами и застройщиком в настоящее время отсутствуют обязательственные отношения, связанные с предоставлением жилых помещений. У должника – общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» - имеются неисполненные денежные обязательства, связанные с необходимостью возврата денежных средств по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, которые в настоящее время расторгнуты.

Правовое регулирование отношений застройщика с кредиторами Павловой М.А., Ибрагимовой С.А., Кривцовой Ю.А., Мананниковым А.А., Король С.В. при решении вопроса об их участии в ЖСК на основании статьи 201.10 Закона о банкротстве аналогично тому, что и с компанией «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД».

Членами ЖСК признаются все участники строительства, включенные в реестр требований кредиторов, за исключением участников строительства, отказавшихся от получения жилых помещений в порядке пункта 7 статьи 201.10 Закона о банкротстве, либо голосовавших против передачи объектов в ЖСК и отказавшихся от участия в нем (пункт 13 статьи 201.10 Закона о банкротстве).

Судом в настоящем определении сделан вывод о том, что отсутствует необходимость согласования с участником строительства, включенным в реестр кредиторов в порядке статьи 201.5 Закона о банкротстве, предоставления ему иного жилого помещения, поскольку между сторонами отсутствуют действующие правоотношения, связанные с передачей жилья, а имеются денежные требования. Таким образом, отсутствует необходимость согласования предоставляемого жилого помещения участнику строительства. Предоставлению подлежит жилое помещение, свободное от прав третьих лиц, которое по своей стоимостной характеристике наиболее соответствует размеру денежных требований участника строительства.

В порядке пункта 13 статьи 201.10 Закона о банкротстве указанные участники строительства не выражали своего решения об отказе от передачи объектов, незавершенных строительством, в ЖСК, а также не отказывались от участия в нем.

Из текста представленных заявлений Ибрагимовой С.А., Павловой М.А. об отказе от заключения соглашения об отступном невозможно установить действительную волю участников строительства: не ясно, желают ли участники строительства быть членами жилищно-строительного кооператива (с учетом непогашенной суммы в денежном реестре ООО «Стройтехника») либо чтобы их требование было учтено в денежном реестре в полном объеме. Однозначно и недвусмысленно истолковать волю участников строительства в отношении дальнейшей судьбы их требований суд, исходя из текста представленных заявлений, не может; в судебное заседание кредиторы не явились. На собрании участников строительства, названные кредиторы не голосовали против передачи объектов в ЖСК.

В отношении участников строительства, включенных в денежный реестр кредиторов - Король С.В., Мананникова А.А., Кривцовой Ю.А. - в материалы дела конкурсным управляющим в качестве доказательств отказа указанных лиц от участия в ЖСК представлены телефонограммы. Вместе с тем, телефонограммы в данном случае не могут рассматриваться в качестве доказательств письменного отказа от участия в ЖСК. Исходя из требований статьи 201.10 Закона о банкротстве соответствующий отказ должен быть выражен письменно либо при голосовании на собрании участников строительства, либо путем направления соответствующего отказа конкурсному управляющему и (или) в арбитражный суд.

При этом, суд считает необходимым разъяснить указанным кредиторам, что само по себе их членство в ЖСК не препятствует получить пропорциональное удовлетворение своих требований путем отчуждения своего пая, который внесен в ЖСК в составе общей части (объект, незавершенный строительством, переданный от застройщика в ЖСК), третьим лицам.

Исходя из соотношения стоимости прав застройщика на объекты незавершенного строительства, земельные участки, а также квартир, передаваемых в порядке статьи 201.11 Закона о банкротстве, и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, требования участников строительства при передаче объектов, незавершенных строительством в ЖСК, погашаются в пределах 31 % от включенных в реестр кредиторов. Непогашенная часть требований (около 69 %) подлежит удовлетворению за счет оставшегося у должника имущества, стоимость которого составляет 369 340 764 руб. При этом за счет указанного имущества подлежат преимущественному удовлетворению требования текущих кредиторов, а также кредиторов первой и второй очередей, чей совокупный объем требований в настоящее время составляет 307 223 335 рублей. Оставшиеся после расчетов с текущими кредиторами и кредиторами первой и второй очереди средства в размере 62 127 428 руб. (при условии, что указанные денежные средства поступят в полном объеме по результатам торгов, при этом не увеличатся текущие обязательства должника), подлежат пропорциональному распределению между всеми участниками строительства третьей очереди, что составляет около 5 % от суммы требований каждого кредитора. Так, например, денежное требование участника строительства, включенное в реестр кредиторов в размере 2 000 000 рублей, будет частично погашено за счет передачи объекта в ЖСК на сумму около 600 000 руб. (30 %), оставшиеся 1 400 000 руб. будут преобразованы в денежные требования, которые подлежат удовлетворению за счет оставшегося имущества должника, что составит не более 70 000 рублей (5%).

Таким образом, экономические интересы участников строительства в большей мере удовлетворяются при условии членства в ЖСК, поскольку у должника нет иного имущества, за счет которого могут быть удовлетворены требования кредиторов в большем размере, нежели при участии в ЖСК.

Единственным участником строительства, который в соответствии со статьей 201.10 Закона о банкротстве заявил свой отказ на участие в ЖСК, является Филлипова Ирина Алексеевна, чье требование в размере 2 361 796, 34 руб. включено в реестр требований кредиторов определением от 02.02.2011 по делу А33-3111/2009к153 (бюллетень для голосования в том № 136 дела А33-3111/2009). Свое нежелание быть членом ЖСК она подтвердила в своем письменном отказе от 29.01.2014, который был направлен в адрес конкурсного управляющего.

Общий размер требований Павловой М.А., Ибрагимовой С.А., Кривцовой Ю.А., Мананникова А.А., Король С.В. составляет 6 504 550 рублей. Указанные требования подлежат пропорциональному удовлетворению за счет членства в ЖСК. Конкурсный управляющий пояснил, что свободным от прав третьих лиц в ЖСК имеется только одно жилое помещение, однако, по мнению суда, указанным лицам могут быть предоставлены также шесть квартир, которые были ранее предложены кредитору Гавриловой С.В., которая не подписала соответствующее соглашение об отступном.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 29.11.2012 по делу А33-3111/2009 к 1486 в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» включено требование Гавриловой Светланы Валерьевны о передаче жилого помещения – трехкомнатной квартиры № 37а площадью 74,13 кв.м., расположенной на 1 этаже во 2 подъезде дома № 4 по ул. Водяникова – ул. Линейная, оплаченное в размере 1 494 088 руб., определением от 08.11.2012 по делу А33-3111/2009 к1487 - о передаче четырехкомнатной квартиры № 39 А

общей площадью 99,50 кв.м., расположенной на 1 этаже, во 2 подъезде жилого дома по ул. Водяникова - Линейная, дом № 4, оплаченное в размере 2 568 674 рубля (размер неисполненного обязательства по оплате составляет 645 176 рублей), определением от 29.11.2012 по делу А33-3111/2009 к 1488 - о передаче однокомнатной квартиры № 38а, площадью 40,88 кв.м., расположенной на 1 этаже во 2 подъезде дома № 4 по ул. Водяникова – ул. Линейная, оплаченное в размере 1 395 833 руб.

Как пояснил конкурсный управляющий, в связи с изменением проектной документации на месте указанных жилых помещений должны быть расположены нежилые помещения.

При этом суд учитывает следующее.

Изменение проектной документации произведено без согласия Гавриловой С.В. Следовательно, с участником строительства может быть заключено соглашение об изменении объекта договора (в отношении квартир, подлежащих передаче застройщиком участнику строительства) либо (по согласию участника строительства) ей могут быть предложены нежилые помещения, расположенные в соответствии с проектной документацией в месте нахождения квартир, право требования в отношении которых установлено арбитражным судом. Суду неизвестна воля кредитора, вместе с тем, учитывая, что кредитором приобретены (по договору цессии) три расположенные рядом квартиры 37 А, 38А, 39 А на первом этаже в доме № 4 по ул. Водяникова – Линейная, возможно, что указанные квартиры приобретались кредитором в целях перевода в нежилые помещения.

Параграфом 7 «Банкротство застройщиков» Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено включение в реестр требований о передаче жилых помещений требования о передаче жилого помещения. В соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» реестр требований о передаче жилых помещений – это реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений, признанные обоснованными арбитражным судом.

В соответствии с системным толкованием статей 201.6 и 201.7 Закона о банкротстве, видно, что в реестр требований о передаче жилых помещений могут быть включены только жилые помещения.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» требование о передаче жилого помещения - требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию.

Следовательно, Законом о банкротстве не предусмотрена возможность включения в реестр требований в отношении нежилых помещений. Вместе с тем, в данном случае требование было включено судом в отношении жилого помещения, статус которого впоследствии был изменен. Учитывая, что вопрос о передаче Гавриловой С.В. будет разрешаться не в рамках дела о банкротстве, а вследствие участия в жилищно-строительном кооперативе, которое допускает возможность передачи членам кооператива как жилых, так и нежилых помещений, следовательно, с согласия участника строительства возможна передача ей нежилых помещений.

В случае отказа Гавриловой С.В. от согласования подобных изменений, ей должны быть переданы жилые помещения, предусмотренные договорами, на основании которых участник строительства включен в реестр. При этом жилищно-строительному кооперативу необходимо осуществить перевод нежилого помещения в жилое помещение в порядке главы 3 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, предложенные Гавриловой С.В. конкурсным управляющим Пинчуком В.А. в качестве отступного иные жилые помещения в количестве 6 штук являются

свободными от прав третьих лиц и могут быть переданы членам ЖСК Павловой М.А., Ибрагимовой С.А., Кривцовой Ю.А., Мананникову А.А., Король С.В.

Определением арбитражного суда от 22.02.2012 по делу А33-3111/2009 к 665 в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» включено требование ЗАО «Союзлифтмонтаж» о передаче жилого помещения - трехкомнатной квартиры №149 общей площадью 72,48 кв.м. в соответствии с проектной документацией на 10 этаже в 4 подъезде жилого дома по строительному адресу: город Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова – ул.Линейная, дом №5. При этом судом установлено, что исполнение обязательств по оплате в рамках договора № 4/14-ПЧ-5 от 25.03.2009, на основании которого заявлено требование о включении в реестр, не доказано кредитором. Размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору №4/14-ПЧ-5 от 25.03.2009 составляет 2114920,96 руб. До настоящего времени кредитором оплата не произведена.

Согласно статье 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик – это юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство. Таким образом, по смыслу данного закона строительство должно осуществляться на денежные средства, внесенные участниками долевого строительства.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 201.7 Закона о банкротстве, в реестр требований о передаче жилых помещений включается сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях.

Согласно пункту 2 статьи 201.6 Закона о банкротстве, арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

В случае неисполнения участником долевого строительства обязанности по оплате по договору, на стороне застройщика также отсутствуют обязательства. Данный вывод подтверждается судебной практикой (Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда по делу А33-16859/2008 к 199 от 29.05.2012).

Оплата до настоящего времени не внесена кредитором, следовательно, у застройщика отсутствует обязанность по передаче ЗАО «Союзлифтмонтаж» жилого помещения, и он не подлежит включению в число участников жилищно-строительного кооператива.

Кроме того, конкурсным управляющим представлены сведения о том, что в реестр требований о передаче жилых помещений включены требования кредиторов Абрамова С.С. (в сумме 99 382 руб.), Желтякова С.В. (в сумме 178 009,2 руб.), Зайцева С.Л. (в сумме 393 271 руб.), Михайлова А.И. (в сумме 81 055,05 руб.)

Требование Абрамова С.С. включено в реестр требований кредиторов ООО «Стройтехника» Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 24.07.2012 по делу N А33-3111/2009к1353. При этом судом установлено, что кредитор основывает свое право требования на факте некачественного выполнения строительных работ в квартире № 128, выявленных и зафиксированных согласно акту приема-передачи жилого помещения

от 10.11.2010 и акту о несоответствии качества передаваемого объекта долевого строительства от 10.11.2010.

Требование Желтякова С.В. включено в реестр требований кредиторов определением Арбитражного суда Красноярского края от 20.03.2012 по делу А33-3111/2009 к1256 вследствие невыполнения застройщиком части обусловленных по договору работ (включая сантехнические работы и оборудование, чистовую и черновую отделку; установлены недостатки элементов оконных блоков, а также остекления балкона).

Требование Зайцева С.Л. включено в реестр требований кредиторов определением Арбитражного суда Красноярского края от 29.03.2013 по делу А33-3111/2009 к1567 на основе произведенного зачета встречных требований между ООО «Стройтехника» и участником строительства.

Требование Михайлова А.И. включено в реестр требований кредиторов определением Арбитражного суда Красноярского края от 24.04.2012 по делу А33-3111/2009 к 1341 на основе стоимости непереданных квадратных метров по договору участия в долевом строительстве №3/32-ПЧ-5 от 29.12.2008.

Всем кредиторам переданы квартиры во исполнение заключенных с ООО «Стройтехника» договоров.

Отношения, связывающие заказчика (в том числе участника долевого строительства), с застройщиком могут возникать из различных договоров.

Так, в пункте 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве указано, что арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования в том числе в следующих случаях:

- 1) заключение договора участия в долевом строительстве;
- 2) заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 3) заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 4) заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 5) внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 6) заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;
- 7) выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;
- 8) внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;
- 9) заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

Указанная норма касается признания у участника строительства требования к застройщику, однако, вместе с тем, она приводит перечень наиболее типичных договоров в данной сфере.

Подобные сделки объединяет предмет, который, в том числе, предполагает строительство жилого помещения застройщиком с последующей передачей в собственность заказчика (участника долевого строительства, инвестора, члена жилищно-строительного кооператива и т.п.)

Данный вывод подтверждается формулировкой подпункта 9 пункта 6 статьи 201.1

Закона о банкротстве *«заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность»*.

Таким образом, основная обязанность застройщика по данным договорам заключается в строительстве соответствующих объектов (жилых помещений) и передаче их в собственность заказчику.

По настоящему делу Абрамову С.С., Желтякову С.В., Зайцеву С.Л., Михайлову А.И. ООО «Стройтехника» переданы квартиры, являющиеся предметом договора с застройщиком.

Поскольку квартиры переданы кредиторам, основная обязанность застройщика по договору исполнена.

С исполнением обязательства по передаче квартиры у заказчика отсутствует право требования по отношению к застройщику в части передачи квартиры. Иные требования кредитора по договору, в том числе вытекающие из ненадлежащего качества жилого помещения, нарушения сроков строительства и т.п., могут быть включены в реестр при наличии соответствующего судебного решения, но уже не как требования о передаче жилого помещения, а как денежные требования (что и произошло в отношении указанных требований).

По смыслу подпункта 4 пункта 3, пункта 7 статьи 201.10 Закона о банкротстве участниками жилищно-строительного кооператива являются все участники строительства, включенные в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, исходя из условий договоров, *предусматривающих передачу жилых помещений*.

Согласно правилам статьи 201.10 Закона о банкротстве право на участие в жилищно-строительном кооперативе возникает у участников строительства, включенных в *реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений*.

При этом в силу статьи 201.1 Закона о банкротстве как требование о передаче жилого помещения, так и денежное требование возникают на основе обязательства застройщика *по передаче в собственность жилого помещения*.

Вместе с тем, наличие у кредитора иных требований к должнику, не связанных с передачей жилого помещения, не дает такому кредитору прав на участие в жилищно-строительном кооперативе, а подлежит учету в денежном реестре должника.

Следовательно, имеющихся у должника квартир (1235) достаточно для погашения требований участников строительства.

5. Объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности.

Данное условие Закона о банкротстве также соблюдено; в материалы дела представлены соответствующие свидетельства о праве собственности.

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

Земельные участки, на которых находятся объекты незавершенного строительства, принадлежат должнику на праве аренды, что подтверждается договорами аренды, представленными в материалы дела.

7. Участниками строительства принято решение о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, соответствующего требованиям пункта 8 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Как было указано, собрание участников строительства 29.01.2014 является повторным, поскольку на собрании, состоявшемся 16.01.2014, кворум отсутствовал, голосование по повестке собрания участников строительства не проводилось.

Согласно протоколу от 29.01.2014, на собрании присутствовали участники строительства с суммой требований 1 446 156 968,53 руб., что составляет 68,44 процентов от общего количества голосов участников строительства, включенных в реестр.

Согласно пункту 4 статьи 201.12 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» решения собрания участников строительства по вопросам, отнесенным к его компетенции настоящим Федеральным законом, принимаются тремя четвертями голосов участников строительства, имеющих право голоса на этом собрании.

Таким образом, при проведении первого собрания участников строительства по вопросу, относящемуся к его компетенции, законодателем установлено квалифицированное большинство.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.12 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» собрание участников строительства проводится по правилам статей 12 - 15 Закона о банкротстве с особенностями, предусмотренными данной статьей.

Поскольку статья 201.12 Закона о банкротстве не содержит особенностей проведения повторного собрания, следовательно, подлежат применению общие положения Закона о банкротстве, регулирующие порядок созыва и проведения повторного собрания кредиторов.

В соответствии с пунктом 4 статьи 12 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» повторно созванное собрание кредиторов правомочно в случае, если на нем присутствовали конкурсные кредиторы и уполномоченные органы, включенные в реестр требований кредиторов и обладающие более чем тридцатью процентами голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов, при условии, что о времени и месте проведения собрания кредиторов конкурсные кредиторы и уполномоченные органы были надлежащим образом уведомлены в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Таким образом, при проведении повторного собрания участников строительства (19.01.2014) собрание являлось правомочным, поскольку на собрании присутствовало 68,44 процентов от общего количества голосов участников строительства, включенных в реестр.

Иное толкование не соответствует пункту 1 статьи 201.12 Закона о банкротстве, предусматривающему субсидиарное применение статьи 12-15 Закона о банкротстве. Статья 201.12 Закона о банкротстве не содержит запрета на проведение повторного собрания участников строительства.

В пункте 2 статьи 15 Закона о банкротстве содержатся вопросы, которые должны быть приняты большинством кредиторов от включенных в реестр кредиторов, в том числе о выборе процедуры банкротства, кандидатуры арбитражного управляющего. Однако, Закон о банкротстве не запрещает принимать соответствующие решения на повторном собрании кредиторов. При этом кворум, то есть число присутствующих на собрании, необходимое для признания его правомочным, составляет 30% от общего числа кредиторов, следовательно, решение будет считаться принятым, если за его принятие проголосует более половины от присутствующих.

Учитывая требования ст. 201.12 Закона о банкротстве, *для принятия решения на повторном собрании участников строительства необходимо $\frac{3}{4}$ голосов от присутствующих на собрании участников строительства.*

Такой же вывод сделан судом в определении от 15.07.2013 по делу А33-3111/2009 к 1598, поддержан постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 15.10.2013, Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 30.01.2014.

Указанный вывод суда также подтверждается следующим.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 60 «О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 № 296-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», в связи с тем, что пункт 3 статьи 15 Закона, регулировавший специальный порядок проведения повторного собрания кредиторов по вопросам, предусмотренным пунктом 2 статьи 15 Закона, утратил силу, судам следует

принимать во внимание, что решения по указанным вопросам на проводимом на основании пункта 4 статьи 12 Закона повторном собрании кредиторов *принимаются большинством голосов от числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, присутствующих на собрании кредиторов.*

В настоящее время пункт 3 статьи 15 Закона о банкротстве исключен, вместе с тем, в ранее действовавшей редакции указанным пунктом было предусмотрено, что в случае, если на собрании кредиторов, созванном для принятия решений, предусмотренных пунктом 2 статьи 15 Закона о банкротстве, не представлено необходимое для принятия решений число голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, созывается *повторное собрание кредиторов, которое правомочно принимать такие решения, если за них проголосовали конкурсные кредиторы и уполномоченные органы, число голосов которых составило более чем тридцать процентов общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, при условии, что о времени и месте проведения собрания кредиторов конкурсные кредиторы и уполномоченные органы были надлежащим образом уведомлены.*

Очевидно, что указанная норма исключена из Закона о банкротстве, а Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 60 принято до внесения в Закон о банкротстве изменений в части включения параграфа 7 главы IX, регулирующего банкротство застройщиков Федеральным законом от 12.07.2011 № 210-ФЗ.

Вместе с тем, внесение соответствующих изменений в Закон о банкротстве в части необходимого для принятия собранием кредиторов решений кворума свидетельствует об общей тенденции законодательства о банкротстве в части подчинения кредиторов, не присутствующих на собрании, решению простого большинства. Указанные изменения направлены на защиту прав добросовестных кредитов в целях недопущения срыва собраний мажоритарными кредиторами. Указанное правило также стимулирует кредиторов к участию в собрании, выражению своей воли.

За вступление в жилищно-строительный кооператив проголосовал 81,15 процент участников строительства, присутствовавших на собрании. Следовательно, решение принято более чем $\frac{3}{4}$ участников строительства, присутствовавших на собрании, вследствие чего необходимое квалифицированное большинство голосов является набранным, решения собрания – принятыми.

На собрании 29.01.2014 приняты решения, в том числе, о вступлении в жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1», обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу.

Принятие указанных решений свидетельствует о воле участников строительства на погашение их требований путем передачи объектов незавершенного строительства в жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1». Следовательно, требование подпункта 7 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве также соблюдено.

Поскольку жилищно-строительный кооператив не создается в соответствии с требованиями Закона о банкротстве, а участниками строительства принято решение о вступлении в уже существующий жилищно-строительный кооператив, суду надлежит установить, что требования к жилищно-строительному кооперативу, предъявляемые Законом о банкротстве, соблюдены.

В соответствии с пунктом 8 статьи 201.10 Закона о банкротстве жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив должен соответствовать следующим требованиям:

1) основными целями деятельности жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива являются завершение строительства многоквартирного дома и предоставление в многоквартирном доме, строительство которого

завершено, членам указанного кооператива жилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений;

2) членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного 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);

3) в качестве паевых взносов члены жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят при его создании переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленный уставом такого кооператива срок денежные средства для завершения строительства.

В материалы дела представлен устав жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1» в редакции, утвержденной протоколом внеочередного общего собрания членов жилищно-строительного кооператива от 29.01.2014.

В соответствии с пунктом 1.1 Устава, кооператив создан в целях завершения строительства, ввода в эксплуатацию и дальнейшего управления и эксплуатации многоквартирных жилых домов и предоставления в них членам кооператива жилых и нежилых помещений.

Согласно пункту 3.1 Устава основной целью деятельности кооператива является завершение строительства многоквартирных домов ООО «Стройтехника» и предоставление в многоквартирных домах, строительство которых завершено, членам кооператива жилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений.

Пунктом 1.4 Устава предусмотрено, что кооператив создан в соответствии с положениями Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)», регулирующими порядок погашения требований участников строительства путем передачи объектов незавершенного строительства созданному участниками, иными лицами жилищно-строительному кооперативу, а именно:

- жилой дом № 1, расположенный по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная (строительный адрес);
- жилой дом № 2, расположенный по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная (строительный адрес);
- жилой дом № 4, расположенный по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная (строительный адрес);
- жилой дом № 4а, расположенный по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная (строительный адрес);
- жилой дом № 10, расположенный по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная (строительный адрес);
- жилой дом № 12, расположенный по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова (строительный адрес);
- жилой дом № 1, расположенный по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская — ул. Бабушкина - ул. Копылова — ул. Боткина (строительный адрес);
- жилой дом № 2, расположенный по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская — ул. Бабушкина - ул. Копылова — ул. Боткина (строительный адрес);
- жилой дом, расположенный по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Мате Залки, пр. Комсомольский (строительный адрес);
- жилой дом № 9, расположенный по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова — ул. Линейная (строительный адрес).

Указанные в уставе жилищно-строительного кооператива основные цели деятельности кооператива соответствуют требованиям подпункта 1 пункта 8 статьи 201.10 Закона о

банкротстве.

Пунктом 5.2.1 Устава предусмотрено, что членами кооператива являются все участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Стройтехника» (ИНН 2465020395) (за исключением участников строительства, отказавшихся от передачи объекта незавершенного строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ.

Следовательно, соблюдено правило подпункта 2 пункта 8 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Пунктом 1.6 кооператива предусмотрено, что кооператив осуществляет свою деятельность на основе, в том числе, принципа обязательности уплаты вступительных взносов, членских взносов, дополнительных взносов, установленных в соответствии с Уставом и внутренними документами кооператива.

В соответствии с пунктом 4.10 Устава для членов кооператива устанавливаются следующие обязательные взносы:

- вступительный взнос;
- членский взнос;
- паевой взнос;
- дополнительный взнос;
- целевой взнос.

Кроме того, при необходимости общее собрание членов кооператива принимает решение о внесении членами кооператива иных взносов для достижения уставных целей кооператива, определяет размер, сроки оплаты, ответственность за просрочку их внесения и порядок их расходования кооперативом.

Согласно пункту 4.12 Устава размер пая для членов кооператива, принятых на основании пункта 5.2.1 Устава, состоит из двух частей: общей и индивидуальной составляющих.

Пунктом 4.12 предусмотрено, что в качестве общей составляющей члены кооператива, указанные в пункте 5.2.1 Устава, передают в кооператив права застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки, переданные им в качестве отступного по требованиям участников строительства о передаче жилых помещений. Общая составляющая паевого взноса такого члена кооператива определяется как стоимость передаваемого права участника долевого строительства, указанного в определении арбитражного суда об удовлетворении ходатайства о передаче прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки. Денежные средства, установленные арбитражным судом в качестве размера неисполненных обязательств участника строительства, также являются общей частью и подлежат внесению в качестве паевого взноса члена кооператива в сроки, установленные Уставом, если иное не предусмотрено договором, заключенным с кооперативом.

В соответствии с пунктом 4.14.1 Устава индивидуальная составляющая паевого взноса для членов кооператива, указанных в пункте 5.2.1 Устава (за исключением указанных в пункте 4.14.2 Устава), устанавливается в размере 8 434,94 руб. за один квадратный метр общей площади помещения, в отношении которого членом кооператива заключен договор с кооперативом, если иное не предусмотрено настоящим Уставом.

Согласно пункту 4.14.2 для члена кооператива, ставшего членом кооператива на основании пункта 5.2.1 Устава и заключившего договор с ООО «Стройтехника», предусматривающий передачу жилого помещения по окончании строительства, после 26.02.2010, индивидуальная составляющая паевого взноса определяется по формуле, если X менее 23 000 руб.:

$S = 23000 - X + Y$, где:

23 000 - установленная Арбитражным судом Красноярского края себестоимость одного

квадратного метра помещения на момент введения процедуры наблюдения;

S - размер индивидуальной составляющей паевого взноса за 1 квадратный метр общей площади помещения, в отношении которого членом кооператива заключен договор с кооперативом;

X - цена одного квадратного метра общей площади, сложившаяся в договоре о передаче жилого помещения заключенного с ООО «Стройтехника» без учета дополнительных платежей (стоимости остекления и прочих доплат);

Y - размер доплаты, указанный в пункте 4.14.1 Устава.

Если X более или равно 23 000 руб., то индивидуальная составляющая определяется в порядке, установленном пунктом 4.14.1 Устава.

Пунктом 4.15 предусмотрено, что участники, заключившие дополнительное соглашение по доплате финансирования строительства в период процедуры внешнего управления ООО «Стройтехника» и оплатившие ее полностью или частично (независимо от вида доплат), считаются оплатившими индивидуальную составляющую паевого взноса в размере фактической оплаты, установленной судом в определении о включении в реестр требований о передаче жилых помещений и реестр требований кредиторов ООО «Стройтехника».

Согласно пункту 4.18 Устава, паевой взнос должен быть уплачен членом кооператива в полном объеме в срок, указанный в договоре, заключаемом с кооперативом, но не позднее завершения строительства жилого дома, в отношении которого членом кооператива заключен договор. Календарные сроки внесения денежных средств для завершения строительства (паевых взносов) устанавливаются Правлением в течение одного месяца после получения разрешения на строительство.

В соответствии с пунктом 4.20 Устава размер вступительного взноса определяется, исходя из размера компенсации затрат на оформление документации кандидатов в члены кооператива (подготовка заявления, договора, прохождение рассмотрения правлением, созыв общего собрания членов кооператива, внесение в реестр членов, подготовка и внесение изменений в Единый государственный реестр юридических лиц), а также компенсации материальных затрат, понесенных на организацию кооператива. Размер вступительных взносов рассчитывается, утверждается Правлением кооператива.

Размер членского взноса определяется, исходя из размера компенсации текущих затрат кооператива, не связанных напрямую со строительством, и включает в себя фонд оплаты труда, средства на содержание и аренду офисных помещений, услуги связи, приобретение, содержание и ремонт техники и прочие расходы. Размер членских взносов рассчитывается Правлением кооператива не реже одного раза в год и указывается в «Смете доходов и расходов», которая утверждается общим собранием членов кооператива. Размер членских взносов на период с момента создания кооператива до окончания текущего календарного года рассчитывается и утверждается Правлением кооператива не реже одного раза в год (пункт 4.23 Устава).

В судебном заседании конкурсный управляющий пояснил, что все взносы, кроме вступительного, утверждаются общим собранием членов кооператива. При этом в соответствии с пунктом 4.12 устава в качестве паевых взносов члены жилищно-строительного кооператива вносят переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленный уставом такого кооператива срок денежные средства для завершения строительства.

Следовательно, в учредительном документе жилищно-строительного кооператива соблюдено правило подпункта 3 пункта 8 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

В материалы дела представлен протокол от 10.04.2014 собрания Правления жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1», которым утвержден вступительный взнос в размере 5 рублей за квадратный метр общей площади (включая балконы и лоджии).

Заявленная сумма вступительного взноса – 5 рублей за квадратный метр общей площади квартиры (включая балконы и лоджии) – является незначительной в сравнении со

стоимостью жилых помещений, уплаченной участниками строительства. Так, при площади квартиры 80 кв.м. подлежит внесению вступительный взнос в размере 400 руб. Присутствующие в судебном заседании участники строительства подтвердили, что они не возражают против установления данного размера вступительного взноса.

Размер иных взносов утверждается членами жилищно-строительного кооператива по общему согласию, таким образом, сам факт установления возможности внесения таких взносов права членом кооператива не нарушаются.

Следовательно, кооператив соответствует требованиям, предусмотренным пунктом 8 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Таким образом, условия, предусмотренные статьей 201.10 Закона о банкротстве для погашения требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства, соблюдены вследствие чего ходатайство конкурсного управляющего в данной части подлежит удовлетворению.

Суд также считает необходимым разъяснить следующее.

Пунктом 1 статьи 16 Закона о банкротстве предусмотрено, что реестр требований кредиторов ведет арбитражный управляющий или реестродержатель.

Согласно пункту 14 статьи 201.10 Закона о банкротстве 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.

Вынесения отдельного судебного акта о погашении требований участников строительства не требуется, поскольку в соответствии с пунктом 10 статьи 142 Закона о банкротстве конкурсный управляющий вносит в реестр требований кредиторов сведения о погашении требований кредиторов.

Поскольку вследствие передачи объектов незавершенного строительства и земельных участков, принадлежащих должнику, в жилищно-строительный кооператив частично погашаются требования участников строительства, сведения о таком погашении подлежат внесению реестродержателем, следовательно, конкурсному управляющему обществом с ограниченной ответственностью «Стройтехника» Пинчуку В.А. (реестродержателю) необходимо внести сведения о частичном погашении требований участников строительства в реестр требований кредиторов (за исключением голосовавших против такой передачи и отказавшихся от участия в ЖСК), определенном пропорционально стоимости прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки по отношению к совокупному размеру требований участников строительства. Непогашенную часть требований участников строительства, кредиторов, голосовавших против такой передачи, отказавшихся от участия в ЖСК, а также отказавшихся от получения жилых помещений надлежит преобразовать в денежные требования, подлежащие погашению в составе третьей и четвертой очереди. Конкурсному управляющему (реестродержателю) необходимо внести соответствующие сведения в реестр требований кредиторов.

Указанный размер погашения требований кредиторов может изменяться в ходе банкротства должника. Во-первых, три требования участников строительства еще рассматриваются судом, кроме того, имеются требования, поданные кредиторами, но не принятые к производству арбитражного суда. Впоследствии могут быть заявлены иные требования участников строительства. Во-вторых, существует возможность пересмотра определений суда, которыми включены (отказано во включении) требования кредиторов в порядке главы 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также возможность отмены определений суда о включении в реестр требований кредиторов постановлениями Третьего арбитражного апелляционного суда, Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Следовательно, в случае изменений в части размера указанных сумм конкурсному управляющему (реестродержателю) необходимо вносить соответствующие коррективы в реестр.

Такие сведения необходимы для установления суммы выплаты кредиторам, включенным в денежный реестр, к моменту перехода конкурсным управляющим к расчетам с кредиторами должника, а также для определения процентов по вознаграждению конкурсного управляющего (после расчетов с кредиторами).

При этом в случае, если кредиторы, в отношении которых внесены сведения о погашении (частичном погашении требований), полагают, что конкурсным управляющим внесены неверные сведения, кредиторы вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством о рассмотрении разногласий в данной части в порядке пункта 10 статьи 16, пункта 1 статьи 60 Закона о банкротстве.

Ходатайство конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Стройтехника» о передаче участникам строительства в собственность жилых помещений также подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «Стройтехника» ходатайствует о передаче в собственность участников строительства следующих квартир:

- трехкомнатной квартиры № 64 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 5 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Медведева Максима Павловича, Медведевой Татьяны Дмитриевны, Медведевой Евы Максимовны;

- трехкомнатной квартиры № 83 общей площадью 72,71 кв.м. в доме № 5 по ул. Водяникова - ул. Линейная; (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Фоканова Андрея Владимировича, Фокановой Натальи Владимировны;

- двухкомнатной квартиры № 18 общей площадью 54,48 кв.м. в доме № 5 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Лазарева Сергея Марковича, Разуваева Валентина Ивановича;

- однокомнатной квартиры № 125 общей площадью 42,16 кв.м. в доме № 3 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 88 (почтовый адрес) - в счет требования Опенко Светланы Петровны;

- трехкомнатной квартиры № 45 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 8 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 86 (почтовый адрес) - в счет требования Дьяченко Сергея Алексеевича.

Согласно пункту 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве передача участникам строительства жилых помещений может быть осуществлена при одновременном соблюдении условий, предусмотренных указанным пунктом.

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

1. Наличие полученного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено.

ООО «Стройтехника» получены разрешения на ввод в эксплуатацию жилых домов, в которых находятся квартиры, подлежащие передаче участникам строительства, - № 8, по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная (почтовый адрес: ул. Линейная, 86), № 5 по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная (почтовый адрес: ул. Линейная, 90), № 3 по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная (почтовый адрес: ул. Линейная, 88).

В соответствии с разрешением Администрации г. Красноярска от 22.10.2010, дом № 3 по

ул. Водяникова – ул. Линейная введен в эксплуатацию, дому присвоен почтовый адрес №88 по адресу: г. Красноярск, ул. Линейная.

Согласно разрешениям Администрации г. Красноярска от 30.12.2010, 31.01.2011 дом № 5 по ул. Водяникова – ул. Линейная введен в эксплуатацию, дому присвоен почтовый адрес №90 по адресу: г. Красноярск, ул. Линейная.

В соответствии с разрешением Администрации г. Красноярска от 01.12.2010 дом № 8 по ул. Водяникова – ул. Линейная введен в эксплуатацию, дому присвоен почтовый адрес №86 по адресу: г. Красноярск, ул. Линейная.

2. Застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений.

Как указано в заключении арбитражного управляющего, указанное условие также соблюдено.

3. Стоимость передаваемых жилых помещений не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, или тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу участникам строительства жилых помещений, или на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 4 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Рыночная стоимость передаваемых жилых помещений – 15 062 500 руб.

Размер оплаченных требований участников строительства о передаче завершенных строительством жилых помещений – 9 217 043,54 руб.

При этом суд учитывает, что совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр о передаче жилых помещений, составляет 2 111 340 960,1 руб.

Поскольку в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 201.11 подлежит учету именно *совокупный размер требований участников строительства*, а не размер требований участников строительства, которым передаются жилые помещения, следовательно, превышение стоимости передаваемых помещений над совокупным размером требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, отсутствует.

4. Имущество, которое остается у должника после передачи участникам строительства жилых помещений, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Согласно представленному в материалы дела заключению конкурсного управляющего о возможности передачи участникам строительства жилых помещений, имущества, которое остается у должника после передачи жилых помещений, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очередей: требования кредиторов первой очереди составляют 95 000 руб., второй очереди – 1 001 672,45 руб., текущие требования – 306 126 663,38 руб. Конкурсным управляющим представлен перечень имущества для погашения указанных требований на общую сумму 369 340 764,17 руб. (таблица № 2 к заключению арбитражного управляющего о возможности передачи участникам строительства жилых помещений по состоянию на 04.04.2014).

5. В реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, земельный участок, передаваемые жилые помещения, либо указанные кредиторы согласились на передачу участникам строительства жилых помещений, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

В соответствии с заключением конкурсного управляющего, требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, отсутствуют, следовательно, указанное условие соблюдено.

6. Всем участникам строительства передаются жилые помещения в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и передаваемых жилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче 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 статьи 201.10 настоящего Федерального закона).

Параграф 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» имеет своей целью обеспечить равные права участников строительства на удовлетворение своих требований к должнику – застройщику. Закон о банкротстве не предполагает возможности удовлетворения требований только части участников строительства путем передачи имеющихся жилых помещений либо участие в ЖСК тех участников строительства, чьи требования касаются жилых помещений, которые расположены в объекте незавершенного строительства, принадлежащем должнику, без участия иных кредиторов, у которых требования связаны с приобретением квартир в домах, застройщиком которых должник не является. Подобное возможно только в том случае, когда отдельные участники строительства выразят отказ от предоставления квартиры либо от участия в ЖСК. Во всех иных случаях необходимо обеспечение равных прав всех участников строительства. В случае невозможности предоставить квартиру в жилом доме, введенном в эксплуатацию, следует предложить такому участнику строительства квартиру в объекте незавершенного строительства. Отсутствие объекта незавершенного строительства, в котором должна быть предоставлена квартира участнику строительства, дает ему право вступить в члены ЖСК и получить квартиру в ином доме.

Согласно заключению конкурсного управляющего жилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства.

В соответствии с правилами подпункта 6 пункта 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве с согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения. Таким образом, судом уставлена возможность передачи жилых помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию, всем участникам строительства, имеющим права требования на данные квартиры. Следовательно, указанное условие Закона соблюдено.

На собрании 29.01.2014 участниками строительства принято, в том числе, решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений.

В силу пункта 7 ст. 201.11 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», жилое помещение передается участнику строительства, имеющему денежное требование, в качестве отступного, при этом такое требование погашается в размере стоимости переданного жилого помещения.

На основании определения арбитражного суда о передаче участникам строительства жилых помещений арбитражным управляющим полностью погашаются требования о передаче жилых помещений в реестре требований о передаче жилых помещений, а также погашаются в соответствующей части денежные требования участников строительства в реестре требований кредиторов.

Требования участников строительства в части, не погашенной в результате передачи

участникам строительства жилых помещений (то есть в случае превышения суммы требования кредитора стоимости передаваемого жилого помещения), удовлетворяются соответственно в составе требований кредиторов третьей и четвертой очередей.

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

Поскольку судом установлено соблюдение условий, предусмотренных пунктом 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве, ходатайство конкурсного управляющего о передаче участникам строительства в собственность жилых помещений подлежит удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу о передаче в жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» в счет пропорционального удовлетворения требований участников строительства общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» прав застройщика на объекты, незавершенные строительством, и земельные участки, принадлежащие обществу с ограниченной ответственностью «Стройтехника», на которых расположены указанные объекты, погашении требований участников строительства общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» путем передачи им в собственность следующих жилых помещений:

- трехкомнатной квартиры № 64 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 5 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Медведева Максима Павловича, Медведевой Татьяны Дмитриевны, Медведевой Евы Максимовны;

- трехкомнатной квартиры № 83 общей площадью 72,71 кв.м. в доме № 5 по ул. Водяникова - ул. Линейная; (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Фоканова Андрея Владимировича, Фокановой Натальи Владимировны;

- двухкомнатной квартиры № 18 общей площадью 54,48 кв.м. в доме № 5 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Лазарева Сергея Марковича, Разуваева Валентина Ивановича;

- однокомнатной квартиры № 125 общей площадью 42,16 кв.м. в доме № 3 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 88 (почтовый адрес) - в счет требования Опенко Светланы Петровны;

- трехкомнатной квартиры № 45 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 8 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 86 (почтовый адрес) - в счет требования Дьяченко Сергея Алексеевича.

Руководствуясь статьями 12-15, 60, 61, 201.10, 201.11, 201.12 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:

отказать в удовлетворении заявления компании с ограниченной ответственности «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД» о признании недействительным решения собрания участников строительства ООО «Стройтехника» от 29 января 2014 года.

Ходатайство конкурсного управляющего ООО «Стройтехника» Пинчука В.А. о передаче объектов незавершенных строительством в жилищно-строительный кооператив, а также о передаче участникам строительства в собственность жилых помещений удовлетворить.

Передать в жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» (ОГРН 1132468027911, г. Красноярск) в счет пропорционального удовлетворения требований участников строительства - общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» права

застройщика на следующие объекты незавершенным строительством и земельные участки, принадлежащие обществу с ограниченной ответственностью «Стройтехника»:

- жилой дом № 1 по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Дмитрия Мартынова, 11 (кадастровый (или условный) номер 24:50:0300305:3532),

- жилой дом № 2 по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Дмитрия Мартынова, 9 (кадастровый (или условный) номер 24:50:0300305:3887),

- жилой дом № 4 по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Линейная, 94 (кадастровый (или условный) номер 24:50:0300305:3521),

- жилой дом № 4а по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Линейная, 92Д (кадастровый (или условный) номер 24:50:0300305:4687),

- жилой дом № 9 по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Енисейская, 87 (кадастровый (или условный) номер 24:50:0300305:6591),

- жилой дом № 10 по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Енисейская, 85 (кадастровый (или условный) номер 24:50:0300305:4278),

расположенные на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0300305:0059, в оценочной зоне 33, находящемся по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, общей площадью 59 416 кв.м.;

- жилой дом № 1 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская - ул. Бабушкина - ул. Копылова - ул. Боткина, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Пролетарская, 147 (кадастровый (или условный) номер 24:50:0100289:95),

- жилой дом № 2 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская - ул. Бабушкина - ул. Копылова - ул. Боткина, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Пролетарская, 149 (кадастровый (или условный) номер 24:50:0100289:94),

расположенные на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0000000:0110, в оценочной зоне 22, находящемся по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Пролетарская - ул. Бабушкина - ул. Копылова - ул. Боткина, общей площадью 8235 кв.м.;

- жилой дом № 12 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Гусарова, 9Г (кадастровый (или условный) номер 24:50:0100188:2923), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0100188:0154, в оценочной зоне 18, находящемся по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова, 12, общей площадью 2340 кв.м.;

- жилой дом № 1 по адресу: г. Красноярск, Советский район, 6 мкрн. жилого района Северного (ул. Мате Залки), почтовый адрес: г. Красноярск, пр. Комсомольский, 1М, (кадастровый (или условный) номер 24:50:0400068:1148) расположенный на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0000000:0124, в оценочной зоне 39, находящемся по адресу: г. Красноярск, Советский район, 6 мкрн. жилого района Северного, общей площадью 3278 кв.м.

Конкурсному управляющему обществу с ограниченной ответственностью «Стройтехника» Пинчуку В.А. внести сведения в реестр требований кредиторов о частичном погашении требований участников строительства, (за исключением голосовавших против такой передачи и отказавшихся от участия в ЖСК) определенном пропорционально стоимости прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки по отношению к совокупному размеру требований участников строительства.

Непогашенную часть требований участников строительства, кредиторов, голосовавших

против такой передачи, отказавшихся от участия в ЖСК, а также отказавшихся от получения жилых помещений преобразовать в денежные требования, подлежащие погашению в составе третьей и четвертой очереди. Конкурсному управляющему внести соответствующие сведения в реестр требований кредиторов.

Погасить требования участников строительства – общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» путем передачи им в собственность следующих жилых помещений:

- трехкомнатной квартиры № 64 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 5, ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Медведева Максима Павловича, Медведевой Татьяны Дмитриевны, Медведевой Евы Максимовны;

- трехкомнатной квартиры № 83 общей площадью 72,71 кв.м. в доме № 5 ул. Водяникова - ул. Линейная; (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Фоканова Андрея Владимировича, Фокановой Натальи Владимировны;

- двухкомнатной квартиры № 18 общей площадью 54,48 кв.м. в доме № 5 ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 90 (почтовый адрес) - в счет требования Лазарева Сергея Марковича, Разуваева Валентина Ивановича;

- однокомнатной квартиры № 125 общей площадью 42,16 кв.м. в доме № 3 по ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 88 (почтовый адрес) - в счет требования Опенко Светланы Петровны;

- трехкомнатной квартиры № 45 общей площадью 72,48 кв.м. в доме № 8 ул. Водяникова - ул. Линейная (строительный адрес), ул. Линейная, 86 (почтовый адрес) - в счет требования Дьяченко Сергея Алексеевича.

Разъяснить, что настоящее определение в части оспаривания решения собрания участников строительства может быть обжаловано в течение четырнадцати дней после его принятия, в остальной части в десятидневный срок путем подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд.

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

Председательствующий судья

О.В. Жирных

Судьи

М.А. Григорьева

Д.Л. Сурков