



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-6571/2017

15 ноября 2023 года

Резолютивная часть определения объявлена 03.11.2023

Определение в полном объеме изготовлено 15.11.2023

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Красниковой Т.Е, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Шушаковой Е.В., рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего Гареева Альберта Михайловича о погашении требований участников строительства путём передачи объекта незавершенного строительства в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника – Общества с ограниченной ответственностью «СЭФ-инвест» (ОГРН 1035401931454, ИНН 5405255630, 630112, г. Новосибирск, ул. Красина, д.43, офис 313),

при участии представителей:

конкурсного управляющего – Беркасова О.В., доверенность от 09.01.2023, паспорт,

председателя ЖСК «Согласие» – Захорольных Р.Н., паспорт,

председателя ЖСК «На Красина» – Чайки А.В., паспорт,

Министерства строительства НСО – Тилицина Е.И., доверенность от 13.12.2022, служебное удостоверение,

Прокуратуры НСО – Хоменко А.В., доверенность от 30.01.2023, служебное удостоверение,

члена комитета кредиторов – Машинецкого С.П., паспорт,

участника строительства Савушкиной С.А. – Савушкиной Е.В., доверенность, паспорт,

участников строительства Максимовой О.А., Максимова А.Ю. – Максимова А.Ю., доверенность, паспорт,

участников строительства: Березикова А.В. паспорт, Скрипкина Н.Н. паспорт, Мечковской М.В. паспорт,

## УСТАНОВИЛ:

06.04.2018 должник признан несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства сроком на 6 месяцев, до 30.09.2018. Конкурсным управляющим должника утвержден Гареев Альберт Михайлович.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 65 от 14.04.2018.

Должник является застройщиком, в связи с чем, к производству по делу о его банкротстве подлежат применению положения § 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Данная информация отражена в определении арбитражного суда от 14.07.2017 по делу №А45-6571/2017.

02.08.2023 в Арбитражный суд поступило заявление конкурсного управляющего Гареева Альберта Михайловича о погашении требований участников строительства путём передачи объекта незавершенного строительства должника – Общества с ограниченной ответственностью «СЭФ-инвест» (ОГРН 1035401931454, ИНН 5405255630, 630112, г. Новосибирск, ул. Красина, д.43, офис 313) в порядке ст.201.10 ФЗ №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), а именно:

- передать права застройщика ООО «СЭФ ИНВЕСТ» на объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 54:35:014150:995, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42., в Жилищно-строительный кооператив «НА КРАСИНА», созданный участниками строительства.

- передать в Жилищно-строительный кооператив «НА КРАСИНА» права на земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42 в совместную собственность, на котором расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:014150:995.

- передать в Жилищно-строительный кооператив «НА КРАСИНА» права на проектную документацию в отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 5:35:014150:995, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42.

Определением от 03.11.2023 заявление конкурсного управляющего о погашении требований участников строительства путём передачи объекта незавершенного строительства должника – Общества с ограниченной ответственностью «СЭФ-инвест» в порядке ст.201.10 ФЗ №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), путем передачи права застройщика ООО «СЭФ ИНВЕСТ» на объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 54:35:014150:999, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42., в Жилищно-строительный кооператив «СОГЛАСИЕ», созданный участниками строительства, передачи в Жилищно-строительный кооператив «СОГЛАСИЕ» права на земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42 в совместную собственность, на котором расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером

54:35:014150:999, передачи в Жилищно-строительный кооператив «СОГЛАСИЕ» права на проектную документацию в отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 5:35:014150:999, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42, поступило в суд 02.08.2023 вх. № 270943 выделено в отдельное производство, поскольку в ходе рассмотрения заявлений судом установлено, что в настоящее время объект незавершенного строительства кадастровый номер 54:35:014150:999 вводится в эксплуатацию путем завершения строительства, что предусматривает иной способ защиты прав участников строительства, нежели его передача в ЖСК «Согласие», предусмотренный ст. 201.11 Закона о банкротстве.

В ходе рассмотрения заявления конкурсный управляющий в порядке ст. 49 АПК РФ уточнил заявленное требование, просит:

Передать права застройщика ООО «СЭФ-ИНВЕСТ» на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:014150:995, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42, в Жилищно-строительный кооператив «НА КРАСИНА», созданный участниками строительства;

Передать в Жилищно-строительный кооператив «НА КРАСИНА» права на земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42 в совместную собственность со множественностью правообладателей;

Передать в Жилищно-строительный кооператив «НА КРАСИНА» права на проектную документацию в отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:014150:995, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42;

Передать в Жилищно-строительный кооператив «НА КРАСИНА» права и обязанности ООО «СЭФ-ИНВЕСТ» по договору подряда №105, заключенному с ООО Строительная компания «Меридиан» 17.08.2021.

Уточнение заявленного требования принято судом как соответствующее требованиям ст. 49 АПК РФ.

В ходе рассмотрения заявлений представитель конкурсного управляющего настаивал на передаче объектов незавершенных строительством с кадастровыми номерами 54:35:014150:995 и 54:35:014150:999 в два ЖСК - «На Красина» и «Согласие» соответственно. Представитель конкурсного управляющего также пояснил, что в настоящее время объект незавершенного строительства 54:35:014150:999 вводится в эксплуатацию путем завершения строительства (этап строительства находится в стадии приемки Госстройнадзором). Данный этап строительства предусматривает ввод в

эксплуатацию 9 квартир и 4 нежилых помещения, а именно это места общего пользования (подвал, лестничные проемы, техэтаж на котором расположены вентиляционные камеры, индивидуальный тепловой пункт). Таким образом, объект незавершенного строительства 54:35:014150:999 фактически построен, что предусматривает иной способ защиты прав участников строительства, нежели передача его в ЖСК «СОГЛАСИЕ», а именно способ защиты предусмотрен ст.201.11 Закона о Банкротстве, то есть погашение требований участников строительства будет производиться путем передачи им в собственность жилых помещений.

Представитель комитета кредиторов, Прокуратуры НСО, Министерства строительства по Новосибирской области указывали на необходимость передачи объектов незавершенных строительством в ЖСК «На Красина».

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, суд пришел к выводу об удовлетворении заявленного требования.

Согласно п. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

1) стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, либо тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с [пунктом 4](#) настоящей статьи. При определении размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, учитывается также размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с [пунктом 2 статьи 201.5](#) настоящего Федерального закона;

2) имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в соответствии с [пунктом 5](#) настоящей статьи;

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

4) после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований участников строительства, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в многоквартирном доме, или здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, или домов блокированной застройки, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 7](#) настоящей статьи). С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, отличающихся по площади, планировке, расположению от жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, соответствующих условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения, или договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения;

5) объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности;

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

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

Судом установлено, что рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:014150:995 (2 и 3 блок-секции многоквартирного жилого дома) согласно Отчету об оценке № 7593/1 от 16.06.2023 составляет 365 980 000 рублей, стоимость земельного участка с кадастровым номером 54:35:014150:53 на котором расположен объект незавершенного строительства

составляет 84 270 000 рублей, стоимость земельного участка с кадастровым номером 54:35:014150:42 составляет 30 000 000 рублей.

В реестр требований кредиторов включены требования в общем размере 70 024 190 рублей 12 копеек, стоимость требований участников строительства составляет 202 125 973 рубля 58 копеек.

В реестр требований кредиторов включено требование Кислицина Германа Владимировича в сумме 3 000 000 рублей с отнесением в четвертую очередь удовлетворения как обеспеченное залогом имущества должника – правами на земельный участок, указанная задолженность должна быть погашена в первоочередном порядке, что следует из определения арбитражного суда от 05.10.2023.

От Кислицина Г.В. в материалы дела представлено письменное согласие на передачу объекта незавершенного строительством в ЖСК «На Красина».

После передачи незавершенного строительством объекта у должника остается имущество рыночной стоимостью 50 820 000 рублей, стоимости которого достаточно для погашения требований Кислицина Г.В., текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлеченных конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

Должнику на праве собственности принадлежит объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:014150:995, площадью 9 843,7 кв.м., расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42, из которых: на праве собственности должнику принадлежит земельный участок с кадастровым номером 54:35:014150:42, земельный участок с кадастровым номером 54:35:014150:53 принадлежит на праве аренды.

29.06.2023 состоялось собрание участников строительства ООО «СЭФ-инвест», на котором принято решение о создании ЖСК, соответствующего требованиям п. 8 ст. 201.10 Закона о банкротстве, Об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика ООО «СЭФ-инвест» на объект незавершенного строительства – многоэтажный жилой дом (общая площадь застройки согласно проектной декларации (1-3 блок-секции) – 841, 37 кв.м., расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Красина, д. 54/1 (строительный адрес) и земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:014150:53, 54:35:014150:42, созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, создали в установленном порядке Жилищно-строительный кооператив «На Красина» (630089, г. Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, д. 253/4 кв. 210, ОГРН 1235400029633, дата присвоения ОГРН 17.07.2023, ИНН 5405087030), пайщиками ЖСК являются участники строительства.

06.07.2023 Управление Архитектурно-строительной инспекции Мэрии г. Новосибирска продлило Разрешение на строительство №RU 54303000-401, выданное должнику 26.10.2007 до 30.12.2023. Согласно разрешения на строительство в подьездах 2 и 3 127 жилых помещений, что соответствует блок-секциям № 2,3, многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения (3 этап строительства).

Конкурсный управляющий Гареев А.М. действуя в интерес должника, участников строительства и кредиторов, а также общества 17.07.2023 заключил договор подряда №105 с ООО Строительная группа «Меридиан» (входит в группу компаний Первый строительный фонд).

Согласно разделу 2 Договора подряда стоимость работ и материалов определена в сумме 92 821 426, 67 рублей. Оплата работ производится в соответствии с Законом Новосибирской области №583-ОЗ от 01.07.2015 года. Срок выполнения работ 270 календарных дней после передачи объекта по акту приема-передачи (п. 5.2.2. договора).

В связи с тем, что объект незавершенного строительства 54:35:014150:995 подлежит передаче в ЖСК «НА КРАСИНА», то права и обязанности по договору подряда № 105 от 17.08.2023 подлежат передаче от должника в ЖСК «НА КРАСИНА».

Вместе с тем, застройщик построил наравне с объектами 54:35:014150:995 и 54:35:014150:999 трансформаторную подстанцию с кадастровым номером 54:35:014150:924, которая введена в эксплуатацию.

Кроме того, многоквартирный жилой дом состоит из пяти блок-секций, из которых 4 и 5 блок-секции введены в эксплуатацию и переданы участникам строительства до введения в отношении должника ООО «СЭФ-инвест» процедуры банкротства.

Таким образом земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 54:35:014150:42 необходимо передать ЖСК «НА КРАСИНА» со множественностью лиц в качестве правообладателей, так как должник имеет права на земельные участки и будет иметь после передачи в ЖСК, так как подстанция находится в конкурсной массе должника и будет передаваться всему дому после ввода в эксплуатацию всех этапов строительства.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что в настоящем случае соблюдены условия для погашения требований участников строительства путем

передачи прав застройщика на незавершенный строительством объект с кадастровым номером 54:35:014150:995 в ЖСК «На Красина».

Относительно необходимости передачи незавершенного строительством объекта с кадастровым номером 54:35:014150:999 в ЖСК «На Красина», судом установлено следующее.

Согласно п. 16 ст. 201.10 Закона о банкротстве при наличии у застройщика нескольких объектов незавершенного строительства жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив создается в отношении каждого такого объекта, при этом решение собрания участников строительства принимается и определение арбитражного суда выносится в отношении всех таких объектов одновременно.

В Разрешении на строительство от 26.10.2007 г. № Ru 54303000-401 (с изменения от 06.07.2023 г.) блок-секция № 1 выделена в качестве самостоятельного объекта капитального строительства. В разделе 7.1. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией указана «Блок-секция № 1 многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения», вид объекта капитального строительства: здание, строительный объем - 7775,0 куб.м., в том числе подземной час 417,31 куб.м., общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 12 кв.м., общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас, с понижающими коэффициентами) - 1203,3 кв.м., общая площадь квартир (за исключением балконов лоджий, веранд и террас) - 1137,7 кв.м., количество квартир - 9, в том числе: 4-комнатных 9/1137,7 кв.м., количество помещений мест общего пользования - 1, площадь мест общего пользования -553,58 кв.м.

Блок-секции № 1 присвоен отдельный адрес: Российская Федерация, Новосибирск область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Красина, дом 56/1, что подтверждается Приказом администрации Дзержинского района мэрии г. Новосибирска от 28.08.2023 № 1132-од.

Таким образом. Блок-секция № 1 многоэтажного жилого дома, расположенная по адресу: г. Новосибирск, ул. Красина, д. 56/1, степень готовности объекта 89%, имеет индивидуально-определенные характеристики и органом, осуществляющим кадастровый учет объектов недвижимости, учтена в качестве самостоятельного объекта незавершенного строительства, присвоен кадастровый номер: 54:35:014150:999.

Участники долевого строительства Блок-секции № 1 с кадастровым номером 54:35:014150:999 приняли единогласное решение о создании ЖСК «СОГЛАСИЕ» (ОГР

1205400030626). Председателем ЖСК «СОГЛАСИЕ» является Захорольных Руслан Николаевич.

В соответствии с п. 1.1 Устава ЖСК «СОГЛАСИЕ» жилищно-строительный кооператив «СОГЛАСИЕ» является добровольным объединением участников строительства (физических и юридических лиц), признанных таковыми Арбитражным судом Новосибирской области по делу № А45-6571/2017 о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «СЭФ-инвест», заинтересованных в осуществлении совместных коллективных действий по завершению строительства «Объекта незавершенного строительства» с кадастровым номером 54:35:014150:999, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Красина и предоставлению (передаче) членам указанного кооператива жилых и нежилых помещений, находящимся в Объекте незавершенного строительства после получения разрешения «на ввод эксплуатацию Объекта».

Кооператив создан для завершения строительства «Объекта незавершенного строительства» с кадастровым номером 54:35:014150:999 (п. 1.2 Устава ЖСК «СОГЛАСИЕ»).

Существенным обстоятельством является то, что члены ЖСК «СОГЛАСИЕ» готовы достраивать Блок-секцию № 1 с кадастровым номером 54:35:014150:999 за счет собственных средств, без привлечения дополнительного финансирования.

Таким образом, законом предусмотрено и в настоящем деле является наиболее целесообразным, осуществить погашение требований участников строительства путем передела права застройщика ООО «СЭФ-инвест»:

- на объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 54:35:014150:999 в ЖСК «СОГЛАСИЕ»,

- на объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 54:35:014150:995 в ЖСК «На Красина».

На основании изложенного, руководствуясь статьей 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

заявление конкурсного управляющего Гареева Альберта Михайловича о погашении требований участников строительства путём передачи объекта незавершенного строительства должника – Общества с ограниченной ответственностью «СЭФ-инвест» - ООО «СЭФ-инвест» удовлетворить.

Передать права застройщика ООО «СЭФ инвест» на объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 54:35:014150:995, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42., в Жилищно-строительный кооператив «НА КРАСИНА», созданный участниками строительства.

Передать в Жилищно-строительный кооператив «НА КРАСИНА» права на земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42 в совместную собственность, со множественностью правообладателей.

Передать в Жилищно-строительный кооператив «НА КРАСИНА» права на проектную документацию в отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 5:35:014150:995, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42.

Передать в Жилищно-строительный кооператив «НА КРАСИНА» права и обязанности ООО «СЭФ-Инвест» по договору подряда № 105 от 17.08.2023, заключенному с ООО Строительная группа «Меридиан».

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня вынесения.

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Т.Е. Красникова

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 24.03.2023 4:09:00 Кому выдана Красникова Татьяна Евгеньевна
---