



Арбитражный суд

Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

ул. Мира д. 27, г. Ханты-Мансийск, 628011, тел. (3467) 95-88-20, сайт <http://www.fmoao.sibtrib.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Ханты-Мансийск

25 апреля 2018 г.

Дело № А75-1911/2016

Резолютивная часть определения оглашена 18.04.2018, мотивированный текст определения изготовлен 25.04.2018

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в составе судьи Е.А. Кузнецовой при ведении протокола заседания секретарем судебного заседания Томшиной Д.А., рассмотрев в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью «Приуралстрой» (628181, г. Нгань, ул. Новая 11, корп. 2) о передаче прав застройщика на незавершенный строительством объект,

без участия представителей

установил:

решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 26.09.2016 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Инжиниринговая Строительная Компания «Конструктив» открыто конкурсное производство, сроком на 6 месяцев. Конкурсным управляющим должника утвержден Плов Юрий Валерьевич (ИНН 667110028158, 620000, г. Екатеринбург, а/я 75).

Определением от 26.09.2016 в отношении должника применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона о несостоятельности (банкротстве).

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства назначено на 26.04.2018.

Определением суда от 07.10.2016 конкурсным управляющим должника общества с ограниченной ответственностью «Инжиниринговая Строительная Компания «Конструктив» утвержден Плов Юрий Валерьевич (ИНН 667110028158, 620000, г. Екатеринбург, а/я 75).

20.04.2017 в арбитражный суд поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Приуралстрой» о намерении погасить требования к должнику. Кроме того просит передать ООО «Приуралстрой» права застройщика на

3

подтверждающих перечисление денежных средств на погашение требований кредиторов

Указать, что соотношение стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства «Многоквартирный жилой дом по ул. Мира 7, в г. Нгань» (трехэтажный многоквартирный жилой дом общей площадью 938,64 кв.м по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нгань, ул. Мира 7) и права аренды на земельный участок (кадастровый номер 86:13.0101012.190, площадью 1300 кв.м, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нгань, ул. Мира 7) по договору аренды земельного участка от 27.12.2010 года № 981 (в том числе договор о передаче прав и обязанностей (цессии) от 4.07.2012, дополнительное соглашение № 233 от 19.12.2013), и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, составляет 1 231 595 рублей 58 копеек.

Размер требования ООО «Приуралстрой», подлежащего включению в реестр требований кредиторов ООО «ИСК «Конструктив» в соответствии с п. 4 ст. 201.15-1 Закона о несостоятельности (банкротстве) составляет 1 231 595 рублей 58 копеек

Конкурсному управляющему:

в течение 3 рабочих дней со дня вынесения настоящего определения открыть специальный банковский счет Общества с ограниченной ответственностью «ИСК «Конструктив» (ИНН 8601045138, ОГРН 1118601002574, адрес Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 26) в валюте Российской Федерации для перечисления денежных средств согласно настоящего определения, о чем незамедлительно уведомить ООО «Приуралстрой».

исполнить требования ч. 1 ст. 201.15-2 Закона о несостоятельности (банкротстве).

Названное определение вступило в законную силу 27.09.2017 (Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда жалоба Салтыкова В.Н. оставлена без удовлетворения).

В соответствии с указанным определением 30.07.2017 денежные средства были переведены ООО «Приуралстрой» на специальный счет должника в ПАО «Сбербанк» (4070281011654003778).

30.10.2017 конкурсный управляющий Плов Ю.В. представил ходатайство, в котором поддержал ранее заявленные требования кредитора ООО «Приуралстрой», просил о передаче прав на объект незавершенного строительства и обязательства должника новому застройщику ООО «Приуралстрой».

2

КОПИЯ

незавершенный строительством объект недвижимого имущества «Многоквартирный жилой дом по ул. Мира 7, в г. Нгань» и права аренды на земельный участок, составляющий конкурсную массу должника.

Определением суда от 10.05.2017 заявление общества с ограниченной ответственностью «Приуралстрой» о передаче права застройщика на незавершенный строительством объект недвижимого имущества «Многоквартирный жилой дом по ул. Мира 7, в г. Нгань» и права аренды на земельный участок, составляющий конкурсную массу должника, выделено в отдельное производство.

Определением суда от 14.06.2017 производство по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Приуралстрой» приостановлено до вступления в законную силу судебного акта по заявлению ООО «Приуралстрой» о намерении погасить требования к должнику.

16.05.2017 определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры удовлетворено заявление общества с ограниченной ответственностью «Приуралстрой» о намерении приобрести права на объект незавершенного строительства «Многоквартирный жилой дом по ул. Мира 7, в г. Нгань» (трехэтажный многоквартирный жилой дом общей площадью 938,64 кв.м по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нгань, ул. Мира 7) и права аренды на земельный участок (кадастровый номер 86:13.0101012.190, площадью 1300 кв.м, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нгань, ул. Мира 7), и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений.

Приведенным определением суд постановил:

Обществу с ограниченной ответственностью «Приуралстрой» (ИНН 8610025723, ОГРН 1118610000255, адрес Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нгань, ул. Новая, дом 11, корпус 2) перечислить на специальный банковский счет Общества с ограниченной ответственностью «ИСК «Конструктив» (ИНН 8601045138, ОГРН 1118601002574, адрес Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 26) в валюте Российской Федерации денежные средства в размере 10 666 661 рублей 58 копеек в срок до 13 июня 2017 года.

Кредиторам перед которыми ООО ИСК «Конструктив» имеет задолженность по текущим платежам, а также имеющим требования первой и второй очереди в течение 3 рабочих дней со дня вынесения настоящего определения предоставить конкурсному управляющему уведомление, содержащее сведения о получателях денежных средств, необходимые в соответствии с правилами заполнения платежных документов.

4

Производство по делу возобновлено. Судебное заседание назначено на 18.04.2018.

К судебному заседанию от представителя учредителей поступило ходатайство об отложении судебного заседания на более поздний срок. Ходатайство мотивировано подачей апелляционной жалобы на определение суда об отказе в обязанности конкурсного управляющего к введению дома в эксплуатацию.

П. 1 ст. 158 АПК РФ содержит исчерпывающий перечень оснований, когда суд обязан отложить судебное заседание.

Однако в настоящем случае заявленные ходатайства об отложении судебного заседания мотивированы обжалованием судебных актов, не имеющих прямого связи с разрешением настоящего вопроса, что подразумевает право, но не обязанность суда отложить рассмотрение заявленного ходатайства.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что заявленные ходатайства об отложении судебного заседания не подлежат удовлетворению, как не соответствующие ст. 159 АПК РФ.

Также заявлено ходатайство о назначении судебной экспертизы по установлению стоимости незавершенного строительства объекта.

В соответствии со ст. 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лиц, участвующих в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае, если назначение экспертизы предписано законом, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Вопрос о назначении экспертизы разрешался при рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Приуралстрой» о намерении приобрести права на объект незавершенного строительства. В удовлетворении ходатайства было отказано.

Вместе с тем кредитором в подтверждение доводов заявленного ходатайства не представлено новых достаточных доказательств наличия сомнений в обоснованности отчетов об оценке и достоверности определения рыночной стоимости имущества, подлежащего передаче приобретателю в случае удовлетворения заявления о намерении.

При этом оценка, в соответствии со ст. 71 АПК РФ, отчет № АС217009, подготовленный ООО «АЮТО ГРУПП» об оценке рыночной стоимости права собственности на объект незавершенного строительства, трехэтажный многоквартирный жилой дом общей площадью 938,64 кв.м, и рыночной стоимости

права пользования на условиях аренды земельным участком кадастровый номер 86:13:010102:190, площадью 1300 кв м, на котором данный объект незавершенного строительства расположен по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Нигань, Ул. Мира, 7, суд считает, что заключение соответствует принципам существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности, а также требованиям Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приказу Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №256 утвержденного федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», приказу Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №254, которым утвержден федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Указанные Салтыковым В.Н. недостатки заключения эксперта не могут являться основанием для критической оценки выводов, сделанных им, поскольку в силу п. 18 ФСО №5 замечания, не касающиеся содержания сделанных оценщиком выводов, при отсутствии доказательств того, что такие ошибки повлекли необоснованное определение стоимости объекта оценки, не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения.

В связи с чем суд отказывает в удовлетворении ходатайства о проведении экспертизы.

Разрешая требования по существу, суд полагает необходимым учесть, что согласно п. 1 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве при урегулировании обязательств застройщика применяется возмездная передача его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств иному застройщику, который будет являться приобретателем (далее в целях настоящего параграфа – приобретатель). В качестве встречного представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений.

К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся объекты незавершенного строительства и земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства (далее соответственно – имущество, объект незавершенного строительства, земельный участок).

Предусмотренные подпунктами 2 - 6 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5 - 7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве условия для передачи объектов незавершенного строительства участникам строительства также соблюдены.

Участники строительства Тяпина Е.А., Баннова И.В. и Калашникова Ю.С. требования о передаче объекта незавершенного строительства признали, о чем представили соответствующее заявление.

На основании изложенного, суд руководствуясь ст. ст. 32, 201.10, 201.15, 201.15-1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 41, 50, 51, 65, 71, 159, 184-185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

определил:

в удовлетворении ходатайств Салтыкова Валерия Николаевича, Ромаха Михаила Михайловича об отложении судебного заседания отказать.

В удовлетворении ходатайства Ромаха Михаила Михайловича о назначении судебной экспертизы отказать.

Передать приобретателю обществу с ограниченной ответственностью «Приуралстрой» имущество застройщика общества с ограниченной ответственностью «Инжиниринговая Строительная Компания «Конструктив»: объект незавершенного строительства «Многоквартирный жилой дом по ул. Мира 7, в г. Нигань» (трехэтажный многоквартирный жилой дом общей площадью 938,64 кв м по адресу: Ханты-мансийский автономный округ – Югра, г. Нигань, ул. Мира 7) и права аренды на земельный участок (кадастровый номер 86:13:010102:190, площадью 1300 кв м, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нигань, ул. Мира 7).

Приобретателю обществу с ограниченной ответственностью «Приуралстрой» передать обязательства застройщика общества с ограниченной ответственностью «Инжиниринговая Строительная Компания «Конструктив» в отношении требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Инжиниринговая Строительная Компания «Конструктив» и реестр требований о передаче жилых помещений.

Настоящее определение может быть обжаловано в течение 14 дней после его принятия в Восьмой арбитражный апелляционный суд. Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений (далее – обязательства застройщика).

Согласно п. 8 ст. 201.15-3 ФЗ о банкротстве, для погашения требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет должника арбитражный управляющий на основании определения арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении открывает в кредитной организации отдельный счет должника, который предназначен только для погашения требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи (специальный банковский счет должника).

Согласно п. 13 ст. 201.15-1 ФЗ о банкротстве, в течение срока, установленного в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении, приобретатель перечисляет денежные средства в указанном в этом определении размере.

Согласно п. 1 ст. 201.15-2 ФЗ о банкротстве, арбитражный управляющий обращается в арбитражный суд с ходатайством о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю в течение десяти дней с даты поступления денежных средств от приобретателя в соответствии с определением об удовлетворении заявления о намерении. К указанному ходатайству прилагаются документы, подтверждающие поступление денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении.

Из представленных конкурсным управляющим документов следует, ООО «Приуралстрой» перечислило на специальный банковский счет ООО «ИСК Конструктив» денежную сумму для погашения текущих платежей. Обращаясь с ходатайством о передаче прав на объект незавершенного строительства и прав застройщика конкурсным управляющим представил достоверное подтверждение перечисления денежных средств.

Согласно пункту 2 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве в течение трех дней с даты поступления ходатайства арбитражного управляющего о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю арбитражный суд выносит определение о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика.

Условия передачи приобретателю имущества и обязательств застройщика, предусмотренные пунктом 2 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, соблюдены.

Определение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в суд кассационной инстанции при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

ПОДПИСЬ

Е.А. Кузнецова



СУДЕБНЫЙ АКТ ВСТУПИЛ В ЗАКОННУЮ СИЛУ  
"19" 07 2018 г.  
СЕКРЕТАРЬ СУДЕБНОГО ЗАСЕДАНИЯ

ПОДПИСЬ