

10 октября 2016

В Арбитражный суд Красноярского края
В дело № А33-3111-1749/2009 *Гусарова*

**Заявители: Конкурсный управляющий
ООО «Стройтехника»
Пинчук Владимир Артурович
660135, г. Красноярск, ул. Взлетная, д. 28**

**Жилищно-строительный
кооператив «ЖСК-1»
660077, г. Красноярск, ул. Молокова,
д.1 корп.2, оф.152**

**Заявитель по делу: ФНС РФ в лице
ИФНС по Советскому району г. Красноярск
660133, г. Красноярск, ул.С. Лазо, д. 4г**

**Представитель участников (учредителей)
Бурый Анатолий Анатольевич
660135, г. Красноярск, ул. Взлетная, 28, кв.
57,58**

**Представитель собрания кредиторов
Супарекина Светлана Николаевна
660118, г. Красноярск, ул. Алексеева,
д. 29, кв. 154**

**Служба строительного надзора и жилищного контроля
Красноярского края
660049, г. Красноярск, ул. Парижской коммуны,
д. 33, оф. 701**

**Заинтересованное лицо: Управление Федеральной
службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по
Красноярскому краю (Управление
Росреестра по Красноярскому краю)
660021, г. Красноярск, ул.Дубровинского, 114**

**Заявление
о признании требований участников строительства погашенными,
о признании прекращенными договоров долевого участия, о признании
прекращенными обеспечений в виде залога (ипотеки)**

Определением от 21.04.2014 года по делу № А33-3111/2009 к1662 Арбитражный суд Красноярского края удовлетворил ходатайство конкурсного управляющего ООО «Стройтехника» Пинчука Владимира Артуровича о передаче объектов, незавершенных строительством, в жилищно-строительный кооператив.

Согласно указанного Определения в Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» переданы:

- Жилой дом № 1 по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Водяникова - ул. Линейная, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Дмитрия Мартынова, 11 (кадастровый 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 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 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 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 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 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 – ул. Бабушкина – ул. Копылова – ул. Боткина, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Пролетарская, 147 (кадастровый 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 – ул. Бабушкина – ул. Копылова – ул. Боткина, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Пролетарская, 149 (кадастровый номер 24:50:0100289:94),

расположенные на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0000000:0110, в оценочной зоне 22, находящийся 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 номер 24:50:0100188:2923), расположенный на земельном участке с кадастровым номером № 24:50:01 00 188: 0154, в оценочной зоне 18, находящийся 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 номер 24:50:0400068:1148), расположенный на

земельном участке с кадастровым номером № 24:50:0000000:0124, в оценочной зоне 39, находящийся по адресу: г. Красноярск, Советский район, 6 мкрн. жилого района Северного, общей площадью 3278 кв.м.

Конкурсному управляющему ООО «Стройтехника» Пинчуку В.А. определено судом 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, судом определено **преобразовать в денежные требования**, подлежащие погашению в составе третьей и четвертой очереди.

Конкурсным управляющим в соответствии с требованием пункта 14 статьи 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ (далее – Закон о несостоятельности) внесены изменения в реестр в части учета требований кредиторов – участников строительства.

В силу статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Об участии в долевом строительстве»), а также судебной практики, представленной в определении Арбитражного суда Красноярского края от 27.09.2010 г. по делу № А33-3111/2009 к23, с момента государственной регистрации договора долевого участия в строительстве у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. На основании вышеуказанного, требования кредиторов-участников строительства обеспечены залогом вышеуказанных объектов незавершенного строительства и земельных участков.

Согласно статьи 138 Закона о банкротстве конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Определением арбитражного суд от 15.08.2011 г. суд определил применить при банкротстве ООО «Стройтехника» правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве в редакции Федерального закона от 12.07.2011 г. № 210-ФЗ.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 27.11.2012 г. должник – ООО «Стройтехника» - признан банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

Из указанных норм следует, что исполнение обязательств застройщика по договорам долевого участия, а также и удовлетворение требований участников строительства производится в соответствии и в порядке, установленном статьями 201.10, 201.11 указанного закона.

Согласно п. 4 ч. 1 статьи 325 Гражданского кодекса РФ залог прекращается в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом.

Согласно пункта 14 статьи 201.10 Закона о банкротстве права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок передаются жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений и денежным требованиям.

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.

С даты вынесения арбитражным судом определения о передаче объекта, незавершенного строительством, требования участников строительства в соответствующей части считаются погашенными, при этом требования о передаче жилых помещений в непогашенной части преобразовываются в денежные требования.

На основании определения арбитражного суда о передаче объекта, незавершенного строительством, погашенные в соответствующей части требования участников строительства исключаются арбитражным управляющим из реестра требований кредиторов и реестра требований о передаче жилых помещений, оставшаяся непогашенной часть требований о передаче жилых помещений исключается из реестра требований о передаче жилых помещений и включается в реестр требований кредиторов.

Исходя из системного толкования статей 138, 201.10 Закона о банкротстве и ст. 352 ГК РФ, в случае принятия кредитором залога для удовлетворения своих требований в качестве отступного обязательства должника по договорам долевого участия перед участниками строительства прекращаются. Соответственно, в результате удовлетворения Арбитражным судом ходатайства конкурсного управляющего о погашении требований участников строительства, включенных в реестр ООО «Стройтехника», отношения долевого участия между сторонами прекратились, равно как, и прекратила свое действие ипотека, возникшая в силу закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

На основании вышеизложенного, руководствуясь пунктом 14 статьи 201.10 Закона о банкротстве, пунктом 4 части 1 статьи 352 Гражданского кодекса РФ

ПРОШУ:

1. Признать погашенными требования участников строительства в части передачи объекта незавершенного строительства:

- Жилого дома № 12 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Гусарова, 9Г (кадастровый номер 24:50:0100188:2923),

- земельного участка с кадастровым номером № 24:50:01 00 188: 0154, в оценочной зоне 18, находящийся по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова, 12 общей площадью 2340 кв.м.

2. Признать прекращенными с момента регистрации за Жилищно-строительным кооперативом «ЖСК-1» права собственности на объект незавершенного строительства договоры долевого участия, заключенные должником с участниками строительства на объект:

- Жилой дом № 12 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Гусарова, 9Г (кадастровый номер 24:50:0100188:2923), расположенный на земельном участке с кадастровым номером № 24:50:01 00 188: 0154, в оценочной зоне 18, находящийся по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова, 12 общей площадью 2340 кв.м., с 8 июля 2014 года.

3. Признать прекращенным с момента регистрации за Жилищно-строительным кооперативом «ЖСК-1» права собственности на объект незавершенного строительства обеспечение в виде залога (ипотеки) прав требования к должнику в отношении переданных объекта незавершенного строительства и земельного участка:

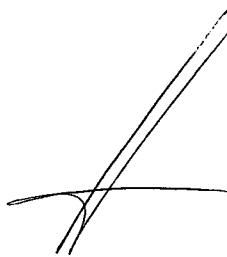
- Жилого дома № 12 по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова, почтовый адрес: г. Красноярск, ул. Гусарова, 9Г (кадастровый номер 24:50:0100188:2923), с 8 июля 2014 г.

- земельного участка с кадастровым номером № 24:50:01 00 188: 0154, в оценочной зоне 18, находящийся по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Гусарова, 12 общей площадью 2340 кв.м.;

Приложение:

1. Реестр требований кредиторов на 22.04.2016 г.
2. Доказательства направления копий заявления участникам дела.

Конкурсный управляющий
ООО «Стройтехника»



В.А. Пинчук

Председатель правления Кооператива
«ЖСК-1»



В.Л. Голик