

Определением суда от 08.11.2017 в отношении ООО «Орион» применены положения параграфа 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127 от 26.10.2002, регламентирующие банкротство застройщиков.

Определением суда от 23.07.2019 (резолютивная часть оглашена 23.07.2019) в отношении ООО «Орион» введено внешнее управление сроком на 18 месяцев, внешним управляющим ООО «Орион» утвержден Миляев Петр Львович.

Решением суда от 06.02.2020 ООО «Орион» признано несостоятельным (банкротом), открыта процедура конкурсного производства, и.о. конкурсного управляющего должника утвержден Миляев Петр Львович.

Информационное сообщение опубликовано в газете «Коммерсантъ» 15.02.2020.

Определением суда от 02.06.2020 конкурсным управляющим утвержден Миляев Петр Львович.

В суд поступило заявление Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Волгоградской области о намерении стать приобретателем земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями (прав на такие земельные участки), исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства. Просит требования которых включены в реестр требований участников строительства. Просит удовлетворить заявление о намерении и передать Фонду имущество, права и обязательства застройщика, касающиеся земельных участков 34:34:070001:6701 и 34:34:070001:6703, и объектов незавершенного строительства (дома № 6, 7), расположенных на них. Утвердить сумму и срок необходимые для погашения требований кредиторов первой и второй очереди, а также текущих платежей.

Определением суда от 03.12.2020 заявление, после устранения недостатков при подаче заявления, принято к производству, назначено к рассмотрению в судебном заседании.

В судебном заседании от представителя Фонда защиты прав участников долевого строительства в Волгоградской области поступили дополнения относительно сумм погашения, необходимых для перечисления на специальный счет должника для погашения требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредиторов по текущим платежам.

Представитель конкурсного управляющего не согласен с расчетом Фонда по основаниям, изложенным в отзыве. В остальной части против удовлетворения заявления не возражал.

От Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации поступило заключение от 17.12.2020 о возможности передачи имущества и обязательств застройщика ООО «Орион» Фонду защиты прав участников долевого строительства в Волгоградской области.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела письменные доказательства, арбитражный суд приходит к следующему.

Согласно абзацу 1 пункта 6 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, лицо, имеющее намерение стать приобретателем земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями (прав на такой земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, которым является некоммерческая организация Фонда или Фонд субъекта Российской Федерации, направляет заявление о таком намерении в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Заявление о намерении направляется и рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 201.15 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

КОПИЯ



Арбитражный суд Волгоградской области  
ул. 7-й Гвардейской, д. 2, Волгоград, 400005, volgograd.arbitr.ru  
Email: info@volgograd.arbitr.ru Телефон: (8442)23-00-78 Факс: (8442)24-04-60

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Волгоград  
«03» февраля 2021 г.

Дело № А12-13978/2017

Резолютивная часть определения оглашена 27 января 2021 года.  
Полный текст определения изготовлен 03 февраля 2021 года.

Арбитражный суд Волгоградской области в составе судьи Долговой М.Ю., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Никульшиной М.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление ООО «Орион» (400074, город Волгоград, ул. Баррикадная, д.1Б, ОГРН 1073460001614, ИНН 3445087192) о намерении стать приобретателем земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями (прав на такие земельные участки) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, при участии в судебном заседании:  
от конкурсного управляющего – Внукова Е.Ю., доверенность от 01.01.2021,  
от Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Волгоградской области – Ивахненко С.В., доверенность от 10.12.2020,  
от Облстройнадзор – Алейников А.Ю., доверенность от 23.12.2020,  
от ООО «Пересвет - Юг» – Симонов С.В., доверенность от 21.01.2021,  
Шапочкин А.Ю., лично, паспорт,

## УСТАНОВИЛ:

24.04.2017 в Арбитражный суд Волгоградской области (далее - суд) поступило заявление Кучеровой Василины Леонидовны о признании ООО «Орион» несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 15.05.2017 заявление, после устранения оснований для оставления без движения, принято к производству суда, возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Орион».

15.08.2017 Арбитражным судом Волгоградской области в порядке процессуального правопреимства произведена замена заявителя по делу № А12-13978/2017 с Кучеровой Василины Леонидовны на ООО «Консалтинг Групп».

Определением суда от 09.11.2017 (резолютивная часть оглашена 08.11.2017) в порядке процессуального правопреимства произведена замена заявителя по делу с ООО «Консалтинг Групп» на ООО «Дальневосточная энергосбытовая компания», в отношении ООО «Орион» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Лукьянов Валерий Федорович.



в соответствии с настоящей статьей осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 - 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5 - 7 и 10 статьи 201.10 настоящего Федерального закона.

Передача имущества и обязательств застройщика, предусмотренных настоящей статьей, допускается, если земельный участок, предназначенный для размещения объекта незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве.

Возможна передача обязательств застройщика в случае исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения не в полном объеме при условии перехода к приобретателю также имевшегося у застройщика права требования по исполнению обязательства в оставшейся части.

В силу пункта 4 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе четвертой очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 настоящего Федерального закона.

В силу пункта 7.1 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве к заявлению о намерении Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации прилагаются документы, подтверждающие возможность финансирования завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке (сведения о собственных средствах и сведения о размерах финансирования, необходимого для завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке). В целях подтверждения возможности финансирования Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации вправе представить решение Фонда о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в том числе за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, или решение Фонда субъекта Российской Федерации о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в том числе за счет имущества Фонда субъекта Российской Федерации, сформированного за счет имущественного взноса субъекта Российской Федерации.

Наблюдательным Советом Публично - правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» принято решение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства (протокол заседания Наблюдательного Совета Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства от 03.11.2020 № НС-19/2020) ООО «Орион», в целях урегулирования обязательств застройщика ООО «Орион» признанного несостоятельным (банкротом), перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика в порядке, установленном статьями 201.15-1 и 201.15-2 Закона о банкротстве, в отношении следующих объектов:

- многоэтажная жилая застройка на земельном участке по ул. 64 Армии, 141 в Кировском районе г. Волгограда (2 очередь строительства - жилой дом № 6);
- право аренды земельного участка с кадастровым номером 34:34:070001:6701, площадью 3214 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилая застройка, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Быстрова;
- многоэтажная жилая застройка на земельном участке по ул. 64 Армии, 141 в Кировском районе г. Волгограда (2 очередь строительства - жилой дом № 7);
- право аренды земельного участка с кадастровым номером 34:34:070001:6703, площадью 3153 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное

Согласно пункту 1 статьи 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. 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 земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимые улучшения на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства), права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения (далее соответственно - имущество, земельный участок, неотделимые улучшения земельного участка, проектная документация).

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, за исключением требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций (далее - обязательства застройщика).

Приобретателем может быть только юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом 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».

Приобретателем может быть Фонд либо Фонд субъекта Российской Федерации на основании принятого Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, которые приняты по основаниям и в порядке, которые установлены Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом 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».

Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Волгоградской области (ИНН 3444273132, ОГРН 1193443013983) создан в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», статьей 21.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», постановлением изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, постановлением Администрации Волгоградской области от 28 октября 2019 г. № 544-П «О создании унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Волгоградской области».

Уставом Фонда установлено, что Фонд осуществляет свою деятельность с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, учредителем Фонда является Волгоградская область. Целью деятельности Фонда является урегулирование обязательств застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Волгоградской области и признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества.

Согласно пункту 2 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика



Конкурсным управляющим, в материалы дела представлен расчет задолженности по текущим платежам и задолженности перед кредиторами первой и второй очереди, включенных в реестр требований кредиторов должника, с учетом уточнения в порядке ст. 49 АПК РФ от 27.01.2021, который составляет 6 411 676,89 руб.

Задолженность по текущим платежам:

№ п/п	ФИО кредитора – физического лица, наименование кредитора – юридического лица, адрес	Процедура в ходе которой возникло обязательство	Комментарий	Размер обязательства, руб.
1	Милев Петр Львович (по договору уступки за Лукьянова Валерия Федоровича)	Наблюдение	Расходы арбитражного управляющего за процедуру наблюдения	39 418,34
2	Милев Петр Львович (по договору уступки за Лукьянова Валерия Федоровича)	Наблюдение. Вознаграждение временного управляющего.	09.11.2017 – 14.01.2019	425 548,39
3	Милев Петр Львович	Наблюдение. Вознаграждение временного управляющего	26.03.2019 – 23.07.2019	118 064,51
4	Милев Петр Львович	Внешнее управление. Вознаграждение внешнего управляющего	24.07.2019 – 31.12.2019	236 612,90
5	Милев Петр Львович	Внешнее управление. Вознаграждение внешнего управляющего	01.01.2020 – 06.02.2020	54 310,34
6	Милев Петр Львович	Конкурсное производство. Вознаграждение конкурсного управляющего	07 февраля 2020 г. – 31 мая 2020	113 793,10
7	Милев Петр Львович	Конкурсное производство	Расходы арбитражного управляющего Милева П.Л. за период март 2019 г. – апрель 2020 г. (Почтовые расходы, ЕФРСБ, газета «Коммерсант»)	195 555,86
8	Милев Петр Львович	Конкурсное производство. Вознаграждение конкурсного управляющего	01.06.2020 – 31.07.2020	60 000
9	Милев Петр Львович	Конкурсное производство	Расходы арбитражного управляющего Милева П.Л. за май-июль 2020 г.	76 105
10	Милев Петр Львович	Конкурсное производство. Вознаграждение конкурсного управляющего	август 2020 г.	30 000
11	Милев Петр Львович	Конкурсное производство	Расходы арбитражного управляющего Милева П.Л. август 2020 г.	23 689,84
12	Милев Петр Львович	Конкурсное производство. Вознаграждение конкурсного управляющего	01.09.2020 – 30.11.2020	90 000
13	Милев Петр Львович	Конкурсное производство	Расходы арбитражного управляющего Милева П.Л. за сентябрь-ноябрь 2020 г.	65 902,70
14	ООО «РЦОФК»	Конкурсное производство	Оценка имущества Должника. Договор оценки № 924/20/1 от 29.06.2020	790 000
15	ООО «Норма-Альянс»	Конкурсное производство	Судебная экспертиза. Определение АС ВО по делу № А12-13978/2017 от	14 420

КОПИЯ

использование: жилая застройка, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Быстрова.

Размер финансовой помощи до подписания дополнительного соглашения об определении окончательного размера финансовой помощи по домам № 6 и № 7 составляет сумму не более 500 198 956,80 руб.

Согласно пункту 8 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве, в течение 10 дней с даты поступления арбитражному управляющему заявления о намерении наряду со сведениями, предусмотренными абзацем вторым пункта 2 статьи 201.15 Закона о банкротстве, арбитражный управляющий представляет в арбитражный суд и лицу, имеющему намерение стать приобретателем и направившему заявление о намерении, следующие сведения:

1) расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства);

2) соотношение 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.

В случае передачи приобретателю одновременно земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями для строительства нескольких объектов строительства либо земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями конкурсным управляющим (внешним управляющим) предоставляются также сведения о соотношении совокупной стоимости прав застройщика на неотделимые улучшения и земельный участок либо земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства (пункт 9 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве).

В силу пункта 10 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве исполнительный орган, уполномоченный Правительством Российской Федерации, представляет в арбитражный суд заключение о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем, в течение десяти дней с даты поступления заявления о намерении.

Конкурсным управляющим, в соответствии с требованиями п. 8 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве, в материалы дела представлены следующие сведения.

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – незавершенного строительством жилого дома № 6 составляет 106 899 000 руб., право аренды на земельный участок с кадастровым номером 34:34:070001:6701 составляет 10 000 руб. (отчет № 924/20/1-1 от 31.07.2020).

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – незавершенного строительством жилого дома № 7 составляет 258 809 000 руб., право аренды на земельный участок с кадастровым номером 34:34:070001:6703 составляет 10 000 руб. (отчет № 924/20/1-2 от 31.07.2020).

Таким образом, общая стоимость прав застройщика на земельные участки с находящимися на нем неотделимыми улучшениями составляет 365 728 000 руб.

В реестр требований участников строительства по домам № 6 и 7 включены требования участников строительства на общую сумму 529 372 999 руб.

Таким образом, размер требований участников строительства значительно превышает стоимость объектов строительства.



В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве, передача участникам строительства объекта незавершенного строительства возможна при соблюдении, в числе прочих условий, условия о том, что имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди, а именно, для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения арбитражному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых арбитражным 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.

Согласно пункту 1 статьи 59 Закона о банкротстве к судебным расходам относятся расходы на уплату государственной пошлины, которая была отсрочена или рассрочена, расходы на включение сведений, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликование таких сведений в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

В соответствии со ст. 28 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

Единый федеральный реестр сведений о банкротстве представляет собой федеральный информационный ресурс и формируется посредством включения в него сведений, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Единый федеральный реестр сведений о банкротстве является неотъемлемой частью Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц.

Возмещение расходов, связанных с включением арбитражным управляющим сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и их опубликованием, осуществляется за счет имущества должника, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом или решением собрания кредиторов.

Расходы, связанные с публикацией в ЕФРСБ, конкурсным управляющим подтверждены документально, в связи с чем являются обоснованными и подлежат возмещению.

В соответствии с пунктом 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве арбитражный управляющий для обеспечения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве вправе привлекать на договорной основе иных лиц с оплатой их деятельности за счет средств должника, если иное не установлено названным Законом.

Согласно абзацу третьему пункта 2 статьи 129 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обязан привлечь оценщика для оценки имущества должника в случаях, предусмотренных настоящим Законом.

В силу абзаца 1 пункта 1 статьи 130 Закона о банкротстве арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника и производит оплату его услуг за счет имущества должника в случаях, предусмотренных указанным законом.

Кроме того, нормы параграфа 7 Закона о банкротстве требуют проведение оценки незавершенных объектов капитального строительства в целях завершения их строительства и передачи участникам долевого строительства.

Из пункта 1 статьи 59 Закона о банкротстве и разъяснений, данных в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.12.2009 N 91 "О порядке погашения расходов по делу о банкротстве", следует, что расходы на оплату услуг лиц, привлекаемых арбитражными управляющими для обеспечения исполнения своей деятельности, возмещаются за счет должника вне очереди. В случае неисполнения обязательств по оплате таких услуг взыскание их стоимости

			06.07.2020, Постановление 12 ААС от 24.09.2020, Постановление АС Поволжского округа от 19.01.2021.	
16	ООО «Кадест Плюс»	Конкурсное производство	Договор подряда № 4091 от 25.06.2020 на выполнение кадастровых работ.	20 000
17	Палин Алексей Валерьевич	Наблюдение	Зарботная плата за период с 10.08.2017 по 17.07.2019 (35 000 руб. в месяц). Должность Генеральный директор.	878 241,4
18	Плехова Анна Александровна	Наблюдение, Внешнее управление, Конкурсное производство.	Зарботная плата за период с 14.08.2017 по 17.07.2020 (38 000 руб. в месяц). Должность юрист.	950 214,92
19	Хачатурова Екатерина Григорьевна	Наблюдение.	Зарботная плата за период с 14.08.2017 по 20.11.2018 (38 000 руб. в месяц). Должность юрист.	624 046,79
20	Бабинцева Наталья Николаевна	Наблюдение, Внешнее управление, Конкурсное производство.	Зарботная плата за период с 14.08.2017 по 14.02.2020 (40 000 руб. в месяц). Должность бухгалтер.	1 300 828,46
21	МИФНС России № 2 по Волгоградской области	Наблюдение, Внешнее управление, Конкурсное производство.	Обязательное пенсионное страхование и НДФЛ 2018 - 2020	747 477,68
ИТОГО:				6 854 230,23

Требования кредиторов первой и второй очереди реестра требований кредиторов ООО «Орион»:

1 очередь реестра требований кредиторов - отсутствует.

2 очередь реестра требований кредиторов:

	ФИО кредитора – физического лица, наименование кредитора – юридического лица, адрес	Реквизиты определения арбитражного суда о включении требования в реестр, либо представления арбитражного управляющего	Размер требования в рублях, определенный арбитражным судом
1	МИФНС России № 10 по Волгоградской области	Определение Арбитражного суда Волгоградской области по делу № А12-13978/2017 от 29.01.2018	622 684,68
2	МИФНС России № 10 по Волгоградской области	Определение Арбитражного суда Волгоградской области по делу № А12-13978/2017 от 12.02.2018	234 761,98
ИТОГО:			857 446,66

Общий размер требований по текущим платежам, а также требований кредиторов первой и второй очереди, включенных в реестр требований кредиторов, на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд составляет 7 711 676,89 руб.

Дополнительно конкурсным управляющим представлены сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства.

Из представленного конкурсным управляющим расчета следует, что рыночная стоимость имущества, которое остается у ООО «Орион» после передачи объектов незавершенного строительства составляет 1 300 000 руб.

Совокупный размер текущих платежей и требований кредиторов второй очереди превышает над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, на сумму 6 411 676,89 руб. (7 711 676,89 руб. – 1 300 000 руб.).

Фондом заявлены возражения относительно обоснованности размера текущих платежей, полагает подлежащими удовлетворению текущие платежи первой очереди в сумме 1 512 244,57 руб., а также требования кредиторов второй очереди в размере 857 446,66 руб. (отзыв от 25.01.2021 исх. № 7).



Схожая правовая позиция изложена в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 28.01.2020 N Ф06-35551/2018 по делу N А49-10760/2016, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2020 N 18АП-13513/2020 по делу N А76-20819/2019.

В связи с чем, возражения Фонда в данной части с учетом вышеизложенного судом отклоняются.

Согласно пункту 11.1 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве арбитражный суд вместе с определением об удовлетворении заявления о намерении, приобретателем по которому является Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации, выносит определение о передаче такому приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 настоящего Федерального закона, согласно которым:

в определении арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика указываются, в том числе, сведения о размере денежных средств, перечисляемых приобретателем на специальный банковский счет застройщика для погашения требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 статьи 201.15 и пунктом 3 статьи 201.15-1 настоящего Федерального закона.

При этом в силу указанного пункта 1 статьи 201.15 Закона о банкротстве в целях обеспечения в соответствии со статьями 201.10, 201.11 и 201.15-1 настоящего Федерального закона возможности передачи объекта незавершенного строительства, или прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, должны быть погашены требования по текущим платежам, а также требования кредиторов первой и второй очереди, включенные в реестр требований кредиторов.

Дополнительно конкурсным управляющим указано, что после передачи объекта незавершенного строительства, у должника останется имущество стоимостью 1 300 000 руб.

Если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно 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, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести в соответствии со статьей 201.15 настоящего Федерального закона на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера указанных текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, но не более десяти процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. Эти средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением собрания участников строительства (п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве).

Совокупная стоимость прав застройщика на два объекта незавершенного строительства и земельные участки составляет 365 728 000 руб., согласно отчетам № 924/20/1-1 от 31.07.2020 и № 924/20/1-2 от 31.07.2020.

Соответственно, десять процентов стоимости прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки составит 36 572 800 руб.

Учитывая недостаточность имущества, которое останется у должника после передачи земельных участков с расположенными на них неотделимыми улучшениями, для погашения текущих требований, и то обстоятельство, что в силу пункта 1 статьи 134 Закона о банкротстве вне очереди за счет конкурсной массы погашаются требования кредиторов по текущим платежам преимущественно перед кредиторами, требования

КОПИЯ

осуществляется судом, рассматривающим дело о банкротстве по правилам статьи 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (пункт 52 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве").

На основании договора от 25.06.2020 № 4091 были выполнены кадастровые работы по расчету степени готовности конструктивных элементов: объекта капитального строительства «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке по ул. 64 Армии, 141 в Кировском районе г. Волгограда (2 очередь строительства – жилые дома № 6, 7, 8), жилой дом №7» и объекта капитального строительства «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке по ул. 64 Армии, 141 в Кировском районе г. Волгограда (2 очередь строительства – жилые дома №6, 7, 8), жилой дом №6».

Выполнение указанных кадастровых работ по расчету степени готовности конструктивных элементов было необходимо для проведения оценки имущества должника.

Таким образом, предусмотренные договором от 25.06.2020 № 4091 и от 29.06.2020 № 924/20/1 услуги направлены на оценку имущества должника, то есть на обеспечение деятельности арбитражного управляющего (статьи 129 и 130 Закона о банкротстве) и являются обязательными.

Расчет 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 является обязательным, производится в соответствии со ст. 201.10 Закона о банкротстве и не содержит в себе ограничений и ссылок на п. 2 ст. 134 Закона о банкротстве.

По своей природе текущая и реестровая заработная плата ничем не отличается в связи с тем, что направлены на одну цель. Погашение требований работников в делах о банкротстве является приоритетным перед другими кредиторами, а также особо охраняемыми.

Конкурсным управляющим указано, что в целях соблюдения баланса интересов работников кредиторов по текущим обязательствам, связанным с выплатой заработной платы, приравнены к кредиторам по обязательствам второй очереди.

Суд учитывает, что такой порядок предусмотрен при направлении вырученных от продажи заложенного имущества денежных средств: - до 20 процентов направляется на погашение требований кредиторов первой и второй очереди (независимо от даты возникновения указанных требований), а также на погашение аналогичных требований, возникших после возбуждения дела о банкротстве (текущих требований); - до 10 процентов направляется для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплаты услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей (пункт 1 статьи 138 Закона о банкротстве, пункт 15 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»).

Конкурсным управляющим представлены доказательства в обоснование необходимости привлечения специалистов и работников для достижения целей процедуры банкротства, в том числе для рассмотрения требований участников строительства, восстановления строительной и бухгалтерской документации должника, что было необходимо, в том числе для принятия Фондом решения об обращении в суд с настоящим заявлением; при этом разумность размера оплаты услуг привлеченных специалистов и работников сторонами не опровергнута.

Таким образом, задолженность по заработной плате перед бывшими работниками должника и ФНС России по оплате НДС и страховых взносов подлежит погашению.



выносит определение о передаче такому приобретателю имущества и обязательств застройщика.

В силу вышеизложенного, суд полагает необходимым передать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства Волгоградской области имущество, права и обязательства ООО «Орион».

При изготовлении полного текста определения суд установил, что в резолютивной части определения суда от 27.01.2021 допущена описка в части состава лиц, участвующих в судебном заседании, ИНН, ОГРН Фонда, передачи объектов. Данные чисто случайные ошибки в порядке ст. 179 АПК РФ подлежат исправлению в настоящем определении.

Настоящее определение является основанием для заключения между ООО «ОРИОН» и Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства Волгоградской области договора (договоров) передачи объектов незавершенного строительства, земельных участков и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих Федеральному закону от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Договор передачи объектов незавершенного строительства, земельных участков и обязательств застройщика заключается в письменной форме. Передача объектов незавершенного строительства, земельных участков и обязательств застройщика приобретателю осуществляется по передаточному акту.

Государственная регистрация перехода прав на объекты незавершенного строительства и земельные участки осуществляется на основании настоящего определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Руководствуясь ст. 201.15 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 184, 185, 223 АПК РФ, суд

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Удовлетворить заявление Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Волгоградской области о намерении стать приобретателем прав ООО «Орион» на земельные участки, предназначенные для строительства и передать Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Волгоградской области (ИНН 3444273132, ОГРН 1193443013983) следующие объекты - имущество и права ООО «Орион»:

- «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке по ул. 64 Армии, 141 в Кировском районе г. Волгограда (2 очередь строительства – жилой дом № 6)»; Право аренды земельного участка с кадастровым номером 34:34:070001:6701, площадью 3214 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилая застройка, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Быстрова, на основании договора аренды земельного участка № 2635-В от 25.02.2020, договора о передаче права аренды на земельный участок по договору аренды земельного участка от 11.03.2020;

- «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке по ул. 64 Армии, 141 в Кировском районе г. Волгограда (2 очередь строительства – жилой дом № 7)»; Право аренды земельного участка с кадастровым номером 34:34:070001:6703, площадью 3153 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилая застройка, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Быстрова, на основании договора аренды земельного участка № 2634-В от 25.02.2020, договора о передаче права аренды на земельный участок по договору аренды земельного участка от 11.03.2020.

Передать Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Волгоградской области (ИНН 3444273132, ОГРН 1193443013983) права требования, вытекающие из договора № 18/05-2020/7-ОФТЗ на осуществление функций технического

которых возникли до принятия заявления о признании должника банкротом, во избежание нарушения указанного права текущих кредиторов, которое может быть вызвано отсутствием у должника имущества для удовлетворения их требований в связи с передачей всего имеющегося имущества Фонду, суд усматривает наличие оснований для возложения на Фонд обязанности перечислить на специальный счет должника денежные средства в указанной конкурсным управляющим сумме, достаточной для погашения всех требований по текущим платежам и реестровых требований второй очереди - 6 411 676,89 руб. (п. 11.1 ст. 201.15-1, п. 1 ст. 201.15 Закона о банкротстве). Данная сумма не превышает десяти процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок (п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве).

На основании изложенного, общий размер денежных средств, необходимых для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд составляет 6 411 676,89 руб. (согласно расчету конкурсного управляющего), который судом признается обоснованным.

По результатам рассмотрения заявления о намерении арбитражный суд выносит определение:

1) об удовлетворении заявления о намерении в случае соблюдения условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 настоящей статьи, а также при отсутствии предусмотренного статьей 201.10 настоящего Федерального закона ходатайства о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданным участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо отказа в удовлетворении 12 такого ходатайства и при наличии заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем;

2) об отказе в удовлетворении заявления о намерении в случаях несоблюдения условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 настоящей статьи, и (или) наличия заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем.

В силу абзаца 3 пункта 12 статьи 201.15 Закона о банкротстве требования заявителя, осуществившего погашение требований кредиторов в соответствии с настоящей статьей, учитываются в реестре требований кредиторов в тех же размерах и той же очередности, что и погашенные им требования кредиторов первой и второй очереди, а в части погашенных требований по текущим платежам его требования подлежат погашению застройщиком в том же порядке и той же очередности, что и погашенные требования кредиторов по текущим платежам.

Таким образом, поскольку заявителем соблюдены все условия, предусмотренные статьями 201.10, 201.15, 201.15-1 Закона о банкротстве, необходимые для передачи прав на объект незавершенного строительства, в соответствии с абзацем 1 пункта 6 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве в целях урегулирования обязательств застройщика ООО «Орион» перед участниками долевого строительства суд полагает обоснованным заявление Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Волгоградской области о намерении стать приобретателем прав ООО «Орион» на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Суд также учитывает, что в силу пункта 11.1 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве в случае, если приобретателем является Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации, арбитражный суд вместе с определением об удовлетворении заявления о намерении, приобретателем по которому является Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации,



КОПИЯ

заказчика от 18.05.2020 между ООО «Орион» и ООО «Пересвет-Регион-Дон», договора № 18/05-2020/6-ОФТЗ на осуществление функций технического заказчика от 18.05.2020 между ООО «Орион» и ООО «Пересвет-Регион-Дон», договора на проектирование 6, 7 домов «Парк Европейский» от 18.05.2020 между ООО «Орион» и ООО «Пересвет-Регион-Дон», проектную документацию, включая все изменения, технические условия.

Передать Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Волгоградской области (ИНН 3444273132, ОГРН 1193443013983) обязательства застройщика ООО «Орион» по передаче жилых помещений участникам долевого строительства применительно к домам № 6, 7 в соответствии с реестрами требований о передаче жилых помещений ООО «Орион» в рамках дела о банкротстве № А12-13978/2017 на общую сумму 529 372 999 руб.

Установить, что соотношение стоимости прав застройщика на объекты незавершенного строительства и улучшения, а также прав аренды на земельные участки и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, составляет 529 372 999 руб.

Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Волгоградской области (ИНН 3444273132, ОГРН 1193443013983) перечислить на специальный банковский счет должника денежные средства в размере 6 411 676,89 руб. в срок до 15.03.2021.

Конкурсному управляющему ООО «Орион» в течение 3 рабочих дней с даты вынесения настоящего определения уведомить Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Волгоградской области о реквизитах банковского счета ООО «Орион».

Определение подлежит немедленному исполнению может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Волгоградской области в сроки, установленные законом.

Судья

М.Ю. Долгова

Арбитражный суд  
Волгоградской области  
КОПИЯ ВЕРНА  
Секретарь судебного заседания  
Балина С.А.  
5 февраля 2021 г.





Процессуальное  
на  
секре  
VII суд  
Бали  
5 февра