



ВОСЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

№ 18АП-12516/2017, 18АП-13123/2017, 18АП-13124/2017, 18АП-13127/2017

г. Челябинск

07 ноября 2017 года

Дело № А76-10623/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 01 ноября 2017 года.

Постановление изготовлено в полном объеме 07 ноября 2017 года.

Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Хоронeko М.Н.,

судей Матвеевой С.В., Сотниковой О.В.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Волосниковой А.В., рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционные жалобы Кунгурцевой Ольги Леонидовны, Кунгурцевой Полины Степановны, Газизова Валерия Маратовича, Заславской Татьяны Николаевны, Корчагиной Ирины Петровны, Писаревой Светланы Петровны, Скрябиной Елены Александровны, Свиридова Евгения Валерьевича, Фомина Алексея Сергеевича, Шавриной Светланы Владимировны, Зарицкой Людмилы Михайловны, Часовой Ларисы Павловны, Отмаховой Елены Семеновны и Хафизова Дамира Михайловича, Мартышко Ольги Александровны, Мальчук Галины Анатольевны, Тулеевой Айман Мухамедьяровны, Логвиновских Руслана Раилевича на определение Арбитражного суда Челябинской области от 21.09.2017 по делу № А76-10623/2016 (председательствующий судья Позднякова Е.А., судьи Бушуев В.В., Хаванцев А.А.).

В судебном заседании приняли участие представители: Вершинина Сергея Александровича – Савицкая В.В. (доверенность от 20.10.2017);

Мингинова Николая Леонидовича - Савицкая В.В.. (доверенность от 06.02.2017);

Брейтюнберх Марины Александровны, Музыченко Анжелики Валерьевны, Соколовой Эльвиры Александровны, Белявской Натальи Павловны, Филипповой Маргариты Анатольевны, Федорова Михаила Васильевича - Савицкая В.В. (доверенность от 04.02.2017);

Лисьих Анастасии Андреевны - Савицкая В.В. (доверенность от 27.02.2017);

Шейко Федора Николаевича, Шейко Екатерины Васильевны - Савицкая В.В. (доверенность от 08.07.2017);

Трубина Артема Валерьевича, Трубиной Ольги Петровны, Урванцевой Дарьи Сергеевны - Савицкая В.В. (доверенность от 01.07.2017);

Запунного Вадима Васильевича - Савицкая В.В. (доверенность от

23.05.2017);

Гришиной Людмилы Александровны, Новиковой Ирины Николаевны, Клещева Владимира Владимировича - Савицкая В.В. (доверенность от 17.05.2017);

Янковского Василия Петровича - Савицкая В.В. (доверенность от 20.04.2017);

Шевалдина Дмитрия Александровича - Савицкая В.В. (доверенность от 24.03.2017);

Богдановой Ольги Михайловны - Савицкая В.В. (доверенность от 27.03.2017);

Ковалевой Елены Валентиновны - Савицкая В.В.. (доверенность от 27.03.2017);

Собченко Сергея Евгеньевича, Оскаленко Алексея Леонидовича, Собченко Светланы Витальевны - Савицкая В.В. (доверенность от 24.03.2017);

Ростова Сергея Евгеньевича, Федоровой Ольги Александровны, Овчинниковой Натальи Владимировны, Караваевой Снежаны Юрьевны, Величко Людмилы Михайловны - Савицкая В.В. (доверенность от 20.03.2017);

Алапановой Галимы Михайловны, Федорова Евгения Васильевича, Ивлева Виктора Юрьевича, Чубаровой Дарьи Юрьевны, Чубарова Алексея Валерьевича - Савицкая В.В. (доверенность от 20.03.2017);

Клячина Александра Анатольевича, Клячиной Ольги Владимировны, Атюшевой Анастасии Андреевны, Модвал Любви Васильевны, Леухиной Анастасии Александровны - Савицкая В.В. (доверенность от 17.03.2017);

Жирикова Никиты Андреевича - Савицкая В.В. (доверенность от 08.02.2017);

представитель Никулиной Елены Николаевны, Мелкомуковой Любви Михайловны, Савчук Светланы Михайловны, Дидио Елены Сергеевны, Дружковой Надежды Владимировны - Савицкая В.В. (доверенность от 10.03.2017);

Потаповой Надежды Константиновны - Савицкая В.В. (доверенность от 01.03.2017);

Габитова Андрея Ахмадулловича - Савицкая В.В.(доверенность от 27.02.2017);

Козлова Максима Павловича, Козловой Дарьи Алексеевны, Антоновой Елены Владимировны, Беляевой Светланы Юрьевны, Надеждиной Елены Владимировны - Савицкая В.В. (доверенность от 13.02.2017);

Крючкова Максима Вадимовича, Крючковой Дианы Финарисовны, Потаповой Натальи Анатольевны Гилязовой Дили Халимовны - Савицкая В.В. (доверенность от 27.02.2017);

Бикбулатова Рашида Равильевича - Савицкая В.В. (доверенность от 08.02.2017);

Елизаровой Марины Фаридовны - Савицкая В.В.(доверенность от 15.02.2017);

Ремезова Льва - Савицкая В.В. (доверенность от 13.11.2017);

Филобоковой Ольги Александровны - Савицкая В.В. (доверенность от

10.01.2017);

Чубарова Андрея Михайловича, Чубаровой Галины Николаевны, Аксеновой Светланы Анатольевны, Трусова Евгения Геннадьевича, Назаровой Натальи - Савицкая В.В. (доверенность от 13.11.2016);

Неявко Александра - Савицкая В.В. (доверенность от 31.01.2017);

Павлова Евгения Викторовича, Боярской Ольги Васильевны, Лапшиной Галины, Тулба Оксаны - Савицкая В.В. (доверенность от 06.02.2017);

Кудашкиной Ольги Анатольевны, Харьковской Елены Юрьевны, Герасименко Алены Федоровны, Бухтиярова Александра Николаевича, Союстовой Надежды Павловны - Савицкая В.В. (доверенность от 03.02.2017);

Сопельцева Андрея Геннадьевича - Савицкая В.В. (доверенность от 02.02.2017);

Каландарова Азамата Осербаевича, Каландаровой Ирины Леонидовны, Студентова Алексея Владимировича, Студеновой Елены Сергеевны, Сазонова Вячеслава Витальевича - Савицкая В.В. (доверенность от 08.02.2017);

Кондратовой Ирины Михайловны, Солодовниковой Ольги Александровны, Костицина Андрея Сереевича, Бабкина Андрея Николаевича, Бабкиной Натальи Сергеевны - Савицкая В.В. (доверенность от 14.02.2017);

Шамсутдиновой Натальи Борисовны, Семеновой Елены Владимировны, Ханжина Евгения Анатольевича - Савицкая В.В. (доверенность от 13.11.2016);

временный управляющий Кузьмин Андрей Вениаминович;

общества с ограниченной ответственностью «Гринфлайт» - Лакницкий О.В. (протокол от 21.06.2016 № 73, генеральный директор), Славич М.А. (доверенность от 18.07.2016);

Зарицкая Людмила Михайловна; Заславская Татьяна Николаевна; Шаврина Светлана Владимировна; Скрябина Елена Александровна;

Чичуриной Ларисы Викторовны - Гамм С.В. (доверенность от 28.06.2017);

Яковенко Евгений Анатольевич; Селявко Евгения Федоровна; Фахретдинова (Кунгурцева) Полина Степановна (свидетельство о заключении брака от 11.08.2017); Кунгурцева Ольга Леонидовна; Елизарова Гульзия Фазулловна;

Федоров Михаил Васильевич;

Соболевой Ольги Владимировны - Федоров М.В. (доверенность от 18.02.2017);

Ивлева Олега Сергеевича, Ивлевой Оксаны Вячеславовны - Федоров М.В. (доверенность от 04.02.2017);

Колотовой Миральды Николаевны, Мукаевой Марии Петровны, Шишковой Софии Владимировны, Козловой Ирины Борисовны, Борисовой Елены Владимировны - Федоров М.В. (доверенность от 14.02.2017);

общества с ограниченной ответственностью «Трест Магнитострой» - Зубаиров Р.Р. (доверенность от 19.07.2017).

Определением суда от 10.05.2016 возбуждено производство по делу о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Гринфлайт».

Определением Арбитражного суда от 08.11.2016 (резолютивная часть от 31.10.2016) в отношении общества с ограниченной ответственностью

«Гринфлайт» (г. Челябинск, ИНН 7453235959, ОГРН 1117453010410) (далее – ООО «Гринфлайт», должник) открыта процедура, применяемая в деле о банкротстве – наблюдение, временным управляющим утвержден Кузьмин Андрей Вениаминович, член ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Южный Урал»

К банкротству должника применены положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) о банкротстве застройщиков.

Информация о введении в отношении должника процедуры, применяемой в деле о банкротстве – наблюдение, опубликована 12.11.2016 в официальном издании газете «Коммерсант» №210 от 12.11.2016 (№ 66030243718).

В порядке статьи 201.11 Закона о банкротстве временный управляющий обратился в арбитражный суд с ходатайством о передаче участникам строительства в собственность жилые помещения в многоквартирных домах № 14, 28, 49, 56, 95, 110 (строительные), расположенных в границах: ул. Братьев Кашириных, ул. Молодогвардейцев, набережная реки Миасс, ул. Чичерина в Калининском и Центральном районах г. Челябинска.

Определением суда от 28.07.2017 заявление временного управляющего принято к производству, назначено судебное заседание на 14.09.2017.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Челябинской области в сети Интернет в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании временным управляющим заявлено ходатайство об уточнении заявления о передаче жилых помещений, согласно просительной части временный управляющий Кузьмин А.В. просит: передать участникам строительства, которые полностью не оплатили цену договора, предусматривающего передачу жилых помещения в собственность жилые помещения в многоквартирных домах №14, №28, №49, №56, №95, №110 (строительные), согласно представленным спискам, после полной оплаты данными участниками цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Уточнения в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации приняты судом.

Определением от 21.09.2017, с учетом определения об исправлении опечатки от 27.10.2017, заявление временного управляющего удовлетворено: суд определил:

- передать жилые помещения в жилом доме по адресу: г. Челябинск, ул. 40-летия Победы, д.52 (строительный адрес: Жилой район в границах: ул. Бр. Кашириных, ул. Молодогвардейцев, набережная реки Миасс, ул. Чичерина в Калининском и Центральном районах г. Челябинска, микрорайон I. Жилой дом 14 (строительный), расположенный по адресу: ул. Бр. Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинска Челябинской области) участникам строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Гринфлайт», согласно представленным спискам;

- передать жилые помещения в жилом доме по адресу: г.Челябинск, ул. Университетская набережная, д.56 (строительный адрес: Жилой район в границах: ул.Бр. Кашириных, ул.Молодогвардейцев, набережная реки Миасс, ул.Чичерина в Калининском и Центральном районах г.Челябинска, микрорайон II. Жилой дом 28 (строительный), расположенный по адресу: ул.Бр. Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинска Челябинской области) участникам строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Гринфлайт», согласно представленным спискам;

- передать жилые помещения в жилом доме по адресу: г.Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д.74 (строительный адрес: Жилой район в границах: ул.Бр. Кашириных, ул.Молодогвардейцев, набережная реки Миасс, ул.Чичерина в Калининском и Центральном районах г.Челябинска, микрорайон III. Жилой дом 49 (строительный), расположенный по адресу: ул. Бр. Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинска Челябинской области) участникам строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Гринфлайт», согласно представленным спискам;

- передать жилые помещения в жилом доме по адресу: г.Челябинск, ул. Наркома Малышева, д.3 (строительный адрес: Жилой район в границах: ул.Бр. Кашириных, ул.Молодогвардейцев, набережная реки Миасс, ул.Чичерина в Калининском и Центральном районах г.Челябинска, микрорайон III. Жилой дом 56 (строительный), расположенный по адресу: ул. Бр. Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинска Челябинской области) участникам строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Гринфлайт», согласно представленным спискам;

- передать жилые помещения в жилом доме по адресу: г.Челябинск, ул. Университетская набережная, д.105 (строительный адрес: Жилой район в границах: ул.Бр. Кашириных, ул.Молодогвардейцев, набережная реки Миасс, ул.Чичерина в Калининском и Центральном районах г.Челябинска, микрорайон IV. Жилой дом 95 (строительный), расположенный по адресу: ул.Бр. Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинска Челябинской области) участникам строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Гринфлайт» (г. Челябинск, ИНН 7453235959, ОГРН 1117453010410) согласно представленным спискам;

- передать жилые помещения в жилом доме по адресу: г.Челябинск, ул. Университетская набережная, д.105 (строительный адрес: Жилой район в границах: ул.Бр. Кашириных, ул.Молодогвардейцев, набережная реки Миасс, ул.Чичерина в Калининском и Центральном районах г.Челябинска, микрорайон IV. Жилой дом 110 (строительный), расположенный по адресу: ул.Бр. Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинска Челябинской области) участникам строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Гринфлайт», согласно представленным спискам;

- передать при условии полного исполнения обязанности по оплате

объектов долевого строительства жилые помещения участникам строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Гринфлайт», в следующем составе:

- жилой дом, расположенный по адресу: г.Челябинск, ул. 40-летия Победы, д.52 (строительный адрес: Жилой район в границах: ул.Бр. Кашириных, ул.Молодогвардейцев, набережная реки Миасс, ул.Чичерина в Калининском и Центральном районах г.Челябинска, микрорайон I. Жилой дом 14 (строительный), расположенный по адресу: ул.Бр. Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинска Челябинской области), согласно представленным спискам;

- жилой дом, расположенный по адресу: г.Челябинск, ул. Университетская набережная, д.56 (строительный адрес: Жилой район в границах: ул. Бр. Кашириных, ул.Молодогвардейцев, набережная реки Миасс, ул.Чичерина в Калининском и Центральном районах г.Челябинска, микрорайон II. Жилой дом 28 (строительный), расположенный по адресу: ул.Бр. Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинска Челябинской области), согласно представленным спискам;

- жилой дом, расположенный по адресу: г.Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д.74 (строительный адрес: Жилой район в границах: ул. Бр. Кашириных, ул.Молодогвардейцев, набережная реки Миасс, ул.Чичерина в Калининском и Центральном районах г.Челябинска, микрорайон III. Жилой дом 49 (строительный), расположенный по адресу: ул.Бр. Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинска Челябинской области), согласно представленным спискам;

- жилой дом, расположенный по адресу: г.Челябинск, ул. Университетская набережная, д.105 (строительный адрес: Жилой район в границах: ул.Бр. Кашириных, ул.Молодогвардейцев, набережная реки Миасс, ул.Чичерина в Калининском и Центральном районах г.Челябинска, микрорайон IV. Жилой дом 110 (строительный), расположенный по адресу: ул.Бр. Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинска Челябинской области), согласно представленным спискам.

Не согласившись с указанным судебным актом, Кунгурцева Ольга Леонидовна, Кунгурцева Полина Степановна, Заславская Татьяна Николаевна, Корчагина Ирина Петровна, Писарева Светлана Петровна, Скрябина Елена Александровна, Свиридов Евгений Валерьевич, Фомин Алексей Сергеевич, Шаврина Светлана Владимировна, Зарицкая Людмила Михайловна, Часовая Лариса Павловна, Отмахова Елена Семеновна и Хафизов Дамир Михайлович, Мартышко Ольга Александровна, Мальчук Галина Анатольевна, Тулеева Айман Мухамедьяровна, Логвиновских Руслан Раилевич, Газизов Валерий Маратович обратились в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами.

По мнению подателей жалоб Заславской Татьяны Николаевны, Корчагиной Ирины Петровны, Писаревой Светланы Петровны, Скрябиной Елены Александровны, Свиридова Евгения Валерьевича, Фомина Алексея Сергеевича, Шавриной Светланы Владимировны, Зарицкой Людмилы

Михайловны, Часовой Ларисы Павловны, Отмаховой Елены Семеновны и Хафизова Дамира Михайловича, Мартышко Ольги Александровны, Мальчук Галины Анатольевны, Тулеевой Айман Мухамедьяровны, Логвиновских Руслана Раилевича, Газизова Валерия Маратовича, смысл Закона о банкротстве при включении требований в реестр денежных требований либо в реестр передачи жилых помещений один - получение соразмерного и пропорционального удовлетворения требований кредиторов. Временный управляющий просил удовлетворить требования не всех кредиторов, поскольку свободных жилых помещений для передачи другим участникам строительства нет. Соответственно, с учетом подпункта 6 пункта 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве, возможность передачи жилых помещений участникам строительства отсутствовала. У должника имеются требования участников строительства в отношении жилых помещений, расположенных как в домах, являющихся объектом незавершенного строительства, в домах, введенных в эксплуатацию, так и в несуществующих у должника домах. Возможность передачи части жилых помещений участникам строительства без участия других участников строительства Законом о банкротстве не предусмотрена. За исключением случаев, когда отдельные участники строительства выразят отказ от предоставления квартиры либо от участия в ЖК. Во всех иных случаях необходимо обеспечение равных прав всех участников строительства, в случае невозможности предоставить квартиру в жилом доме, введенном в эксплуатацию, следует предложить такому участнику строительства квартиру в объекте незавершенного строительства. Отсутствие объекта незавершенного строительства, в котором должна быть предоставлена квартира, дает право участнику строительства вступить в члены ТСЖ и получить квартиру в ином доме. Только при соблюдении данного принципа возможно принятие судом положительного решения по правилам статей 201.10 и 201.11 Закона о банкротстве. Иное приведет к преимущественному удовлетворению требований одних участников строительства по отношению к другим. Передача квартир по оспариваемому судебному акту приведет к признанию права собственности на переданные объекты за участниками строительства и исключает признание права собственности на эту же долю за должником- застройщиком, что, в свою очередь, исключает всякую возможность включения этой доли в конкурсную массу. Действия арбитражного управляющего по проведению собрания участников строительства незаконны, так как собрание проведено в нарушение требований статьи 201.11 Закона о банкротстве. Так, собрание проведено позднее шести месяцев с даты утверждения временного управляющего. В отчете арбитражного управляющего, представленного на собрание, указаны недостоверные сведения о размере текущих платежей (не все текущие платежи указаны). К примеру, не указана задолженность в части суммы судебных расходов по оплате услуг представителя в размере 2 000 руб., по оплате государственной пошлины – 16 951 руб. 06 коп., взысканных в пользу каждого участника строительства решением Калининского районного суда г. Челябинска от 21.06.2016 по делу №23370/2016, которые следует

отнести к текущей задолженности. Вышеуказанные действия арбитражного управляющего ухудшают положения тех участников строительства, дома которых даже не начали строить. На стадии наблюдения не представляется возможным установить размер текущих платежей, которые возникнут на следующей стадии банкротства, а также достаточность имущества для погашения данных платежей. Отсутствуют также гарантии того, что остальные дома будут достроены должником. Также жилые помещения передаются не в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений с чистовой отделкой.

С учетом изложенного, податели жалоб просят отменить судебный акт и отказать в удовлетворении требований арбитражного управляющего.

В судебном заседании кредитор Елизарова Г.Ф. поддержала доводы апелляционных жалоб кредиторов.

Кунгурцева Ольга Леонидовна, Кунгурцева Полина Степановна не согласны с судебным актом в части передачи им квартиры при условии полной оплаты ее стоимости, указанной в договоре долевого участия в строительстве. В соответствии с пунктом 3.1 договора должник принял обязательство передать квартиру с отделкой в соответствии с проектной документацией, стоимость квартиры составляет 1 940 000 руб. Обязанность по оплате данной квартиры и обязанность по передаче квартиры должны быть исполнены в срок до 30.07.2017. Стоимость квартиры оплачена на сумму 1 819 000 руб., поскольку условия договора о чистовой отделке квартиры не исполнены должником. Требование о перерасчете стоимости квартиры было направлено 20.06.2017, однако должник отказался производить перерасчет, признав невозможность произвести чистовую отделку из-за финансовых трудностей. В связи с неполным исполнением обязательств со стороны должника участник долевого строительства вправе приостановить встречное исполнение в соответствии со статьей 328 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании Кунгурцева Ольга Леонидовна поддержала доводы своей жалобы.

Представители иных кредиторов, временный управляющий Кузьмин А.В., должник и общество с ограниченной ответственностью «Трест Магнитострой» возражали против доводов апелляционных жалоб по основаниям, изложенным в отзывах.

Так, иные кредиторы, временный управляющий и должник считают, что собрание участников долевого строительства по вопросу передачи квартир правомочно, а решение принято в пределах компетенции собрания. Решение собрания отражает волю большинства кредиторов, желающих получить жилые помещения. Все условия передачи жилых помещений, предусмотренные Законом о банкротстве, соблюдены. Доводы Кунгурцевой О.Л., Кунгурцевой П.С., Газизова В.М. о несоответствии передаваемых жилых помещений условиям договоров долевого участия в строительстве, ввиду отсутствия чистовой отделки, являются необоснованными, поскольку данный вопрос не относится к компетенции собрания, вопрос о соблюдении

условий договора урегулирован Законом «Об участии в долевом строительстве». Кроме того, соответствие передаваемого жилого помещения условиям договора, требованиям технического регламента, проектной документации и градостроительных норм подтверждается выданными разрешениями на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию. Односторонний отказ от исполнения условий договора не предусмотрен, невыполнение Кунгурцевой О.Л. условий о полной оплате стоимости квартиры ставит ее в преимущественное положение по отношению к иным кредиторам, которые в полном объеме оплатили стоимость своих квартир. Собрание кредиторов по вопросу передачи жилых помещений проведено в установленный срок - не позднее шести месяцев с даты завершения строительства жилых домов. Дополнительно ООО «Трест Магнитострой» указало, что Закон о банкротстве допускает возможность погашения требований участников строительства путем передачи им жилых помещений в конкретном многоквартирном доме, строительство которого завершено, при этом наличие других недостроенных домов такую возможность не ограничивает.

ООО «Трест Магнитострой», возражая против жалобы Кунгурцевой О.Л. и Кунгурцевой П.С., указало, что оснований для изменения стоимости квартиры при ее передаче по оспариваемому судебному акту не имеется, поскольку отсутствует соглашение об изменении цены договора, как того требует пункт 2 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, пункт 2 статьи 424, пункт 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, в судебном порядке вопрос об изменении цены не решался, оснований для применения положений статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется.

ООО «Гринфлайт» дополнительно указало в отзыве, что 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» положения подпункта 6 пункта 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве дополнены положением, согласно которому участник строительства должен полностью оплатить цену договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Иные лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены надлежащим образом; представители сторон в судебное заседание не явились.

В соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено судом апелляционной инстанции в отсутствие представителей иных лиц, участвующих в деле.

Законность и обоснованность судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, на основании разрешения на строительство № RU74315000-97-ж-2013 от 05.08.2013, выданного

Администрацией города Челябинска, ООО «Гринфлайт» осуществляло строительство жилого дома №14 (шифр проекта 06.14.СП.2012) на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0616001:176 по адресу: ул.Братьев Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинская Челябинской области (строительный).

Строительство многоквартирного жилого дома № 14 (строительный) завершено (разрешение на ввод в эксплуатацию № RU74315000-125-2017 от 07.07.2017) и ему присвоен адрес: Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, Калининский район, улица 40-летия Победы, 52.

На основании разрешения на строительство № RU74315000-120-ж-2013 от 21.10.2013, выданного Администрацией города Челябинска, ООО «Гринфлайт» осуществляло строительство жилого дома №28 (шифр проекта 108-13-26) на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0616001:201 по адресу: ул.Братьев Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинская Челябинской области (строительный).

Строительство многоквартирного жилого дома № 28 (строительный) завершено (разрешение на ввод в эксплуатацию № RU74315000-126-2017 от 07.07.2017) и ему присвоен адрес: Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, Калининский район, улица Университетская набережная, 56.

На основании разрешения на строительство № RU74315000-67-ж-2013 от 11.06.2013, выданного Администрацией города Челябинска, ООО «Гринфлайт» осуществляло строительство жилого дома №49 (шифр проекта 07.75.СП.2012) на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0616001:208 по адресу: ул.Братьев Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинская Челябинской области (строительный).

Строительство многоквартирного жилого дома № 28 (строительный) завершено (разрешение на ввод в эксплуатацию № RU74315000-127-2017 от 07.07.2017) и ему присвоен адрес: Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, Калининский район, улица Молодогвардейцев, 74.

На основании разрешения на строительство № RU74315000-70-ж-2013 от 11.06.2013, выданного Администрацией города Челябинска, ООО «Гринфлайт» осуществляло строительство жилого дома №56 (шифр проекта ТР-010, ТР-018) на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0616001:208 по адресу: ул.Братьев Кашириных, 129 в Калининском районе города Челябинская Челябинской области (строительный).

Строительство многоквартирного жилого дома № 56 (строительный) завершено (разрешение на ввод в эксплуатацию № RU74315000-305-2017 от 19.12.2016 года) и ему присвоен адрес: Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, Калининский район, улица Наркома Малышева, 3.

На основании разрешения на строительство № RU74315000-99-ж-2013 от 11.12.2014, выданного Администрацией города Челябинска, ООО «Гринфлайт» осуществляло строительство жилого дома №95 (шифр проекта ПС7/10-13-95) на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0000000:54875 по адресу: ул. Университетская набережная в Калининском районе города Челябинская Челябинской области (строительный).

Строительство многоквартирного жилого дома № 95 (строительный) завершено (разрешение на ввод в эксплуатацию № RU74315000-114-2017 от 27.06.2017 года) и ему присвоен адрес: Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, Калининский район, улица Университетская набережная, 105.

На основании разрешения на строительство № RU74315000-96-ж-2013 от 11.12.2014, выданного Администрацией города Челябинска, ООО «Гринфлайт» осуществляло строительство жилого дома №110 (шифр проекта ПС7/10-13-110) на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0000000:54875 по адресу: ул. Университетская набережная в Калининском районе города Челябинская Челябинской области (строительный).

Строительство многоквартирного жилого дома № 110 (строительный) завершено (разрешение на ввод в эксплуатацию № RU74315000-108-2017 от 21.06.2017) и ему присвоен адрес: Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, Калининский район, улица Университетская набережная, 105.

Застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений, сведениями об обратном суд не располагает.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.11 Закона о банкротстве, в случае наличия у застройщика многоквартирного дома, строительство которого завершено, арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений в этом многоквартирном доме (далее – передача участникам строительства жилых помещений).

В состав материалов, подлежащих рассмотрению собранием участников строительства, включаются заключение арбитражного управляющего о возможности или невозможности передачи участникам строительства жилых помещений и отчет об оценке их стоимости.

Поскольку дома введены в эксплуатацию 21.06.2017, 27.06.2017, 07.07.2017, временным управляющим ООО «Гринфлайт» Кузьминым А.В. в установленный срок назначено проведение собрания о передаче квартир на 18.07.2017.

Согласно представленному в материалы дела заключению временного управляющего, по состоянию на 18.07.2017 все условия, определенные статьей 201.11. Закона о банкротстве, соблюдены, передача участникам строительства жилых помещений в многоквартирных домах № 14, 28, 49, 56, 95, 110 (строительные) возможна при наличии согласия конкурсного кредитора (Ханжина Е.А.), чьи требования обеспечены залогом имущества застройщика – права аренды земельного участка с кадастровым номером 74:36:0616001:208 и многоквартирного жилого дома №49 (строительный).

Как следует из пункта 3 статьи 213.11 Закона о банкротстве передача участникам строительства жилых помещений может быть осуществлена при

одновременном соблюдении следующих условий:

1) наличие полученного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено;

2) застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений;

3) стоимость передаваемых жилых помещений не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, или тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу участникам строительства жилых помещений, или на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 4 статьи 201.10 настоящего Федерального закона. При определении размера требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, учитывается также размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 настоящего Федерального закона;

4) имущества, которое остается у должника после передачи участникам строительства жилых помещений, достаточно для погашения текущих платежей, указанных в подпункте 2 пункта 3 статьи 201.10 настоящего Федерального закона, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 настоящего Федерального закона;

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

б) всем участникам строительства передаются жилые помещения в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и передаваемых жилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 статьи 201.10 настоящего Федерального закона). С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 201.7 Закона о банкротстве реестр требований о передаче жилых помещений ведется в отношении каждого объекта строительства.

18.07.2017 состоялось собрание участников строительства, в повестку дня которого был включен вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений в многоквартирных домах №№14, 28, 49, 56, 95, 110 (строительные), строительство которых завершено.

Собранием участников строительства принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о передаче участникам строительства жилых помещений в многоквартирных домах №№14, 28, 49, 56, 95, 110.

На собрании приняли участие 2 984 человека, из которых 97,9 % проголосовало за возможность погашения требований участников строительства путем передачи им жилых помещений, от количества голосов участников, имеющих право участвовать в собрании - 6 747 516 934 руб. 53 коп., за принятие данного решения проголосовало 4 761 132 884 руб. 80 коп. или 70,6%.

Решения собрания участников строительства не оспорены и недействительными не признаны.

Рыночная стоимость всех жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: г.Челябинск, ул.40 лет Победы, д.52 (жилой дом №14) в соответствии с отчетом независимого оценщика № 1208-17/5 от 12.07.2017, выполненным ИП Каменский А.Н., подлежащих передаче участникам строительства жилого дома №14 (строительный), составляет 365 186 113 руб.

Рыночная стоимость всех жилых помещений, расположенных в многоквартирном в доме по адресу: г.Челябинск, ул.Университетская набережная, 56 (жилой дом №28) в соответствии с отчетом независимого оценщика № 1209-17/4 от 12.07.2017г., выполненным ИП Каменский А.Н., подлежащих передаче участникам строительства жилого дома №28 (строительный), составляет 537 383 246 руб.

Рыночная стоимость всех жилых помещений, расположенных в многоквартирном в доме по адресу: г.Челябинск, ул.Молодогвардейцев, д.74 (жилой дом №49) в соответствии с отчетом независимого оценщика № 1210-17/3 от 12.07.2017, выполненным ИП Каменский А.Н., подлежащих передаче участникам строительства жилого дома №14 (строительный), составляет 341 047 931 руб.

Рыночная стоимость всех жилых помещений, расположенных в многоквартирном в доме по адресу: г.Челябинск, ул.Наркома Малышева, д.3 (жилой дом №56) в соответствии с отчетом независимого оценщика № 1207-17 от 12.07.2017, выполненным ИП Каменский А.Н., подлежащих передаче участникам строительства жилого дома №56 (строительный), составляет 267 132 289 руб.

Рыночная стоимость всех жилых помещений, расположенных в многоквартирном в доме по адресу: г.Челябинск, ул. Университетская

набережная, д.105 (жилой дом №95) в соответствии с отчетом независимого оценщика № 1212-17/2 от 12.07.2017, выполненным ИП Каменский А.Н., подлежащих передаче участникам строительства жилого дома №95 (строительный), составляет 481 802 868 руб.

Рыночная стоимость всех жилых помещений, расположенных в многоквартирном в доме по адресу: г.Челябинск, ул. Университетская набережная, д.105 (жилой дом № 110) в соответствии с отчетом независимого оценщика № 1211-17/1 от 12.07.2017, выполненным ИП Каменский А.Н., подлежащих передаче участникам строительства жилого дома №110 (строительный), составляет 369 024 910 руб.

Совокупный (в отношении всех объектов строительства, застройщиком которых является должник) размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, по состоянию на 18.07.2017 составляет 6 782 793 307 руб. 28 коп.

Таким образом, стоимость передаваемых жилых помещений не превышает совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений.

Конкурсным кредитором Ханжиным Е.А., чьи требования обеспечены залогом права аренды земельного участка с кадастровым номером 74:36:0616001:208 и многоквартирным жилым домом №49 (строительный), дано письменное согласие на передачу участникам строительства жилых помещений в многоквартирных домах.

После передачи участникам строительства домов №№14, 28, 49, 56, 95, 110 (строительные) жилых помещений, в распоряжении должника остается имущество (объекты строительства, земельные участки, основные средства), достаточное для погашения текущих платежей в соответствии с расчетом, представленном временным управляющим, требований кредиторов первой и второй очереди, а также для удовлетворения требований иных участников строительства.

Так, как следует из заключения временного управляющего, после передачи участникам строительства жилых помещений в конкурсной массе остается имущество на сумму 6 510 686 443 руб., в том числе объекты строительства - 5 803 240 833 руб., земельные участки – 691 250 260 руб., основные средства - 16 195 350 руб.

Следует учитывать, что площади вводимых в эксплуатацию жилых помещений превышают площади, в отношении которых должником заключены договоры долевого участия в строительстве. Так, согласно представленному заключению общее количество квартир: в доме №14 составляет 234 квартиры, договоры заключены на 229 квартир; в доме №28 - 270 квартир, договоры заключены на 263 квартиры; в доме №49 - 180 квартир, договоры заключены на 124 квартиры; в доме №56 - 120 квартир, договоры заключены на 120 квартир; в доме №95 - 360 квартир, договоры заключены на 103 квартиры; в доме №110 - 240 квартир, договоры заключены на 69 квартир.

В отношении иных недостроенных домов также не доказано, что все квартиры проданы и отсутствует возможность завершения строительства за счет реализации свободных квартир.

Суд апелляционной инстанции не может согласиться с доводами подателей жалоб о том, что Закон о банкротстве предусматривает только одновременную передачу всем участникам строительства жилых помещений при наличии в конкурсной массе несколько жилых домов, в том числе и недостроенных.

Из положений пункта 2 статьи 201.7 Закона о банкротстве о ведении реестра по каждому жилому дому, пункта 1 статьи 201.11 Закона о банкротстве следует, что при завершении строительства многоквартирного дома в процедуре банкротства имеется возможность погашения требований участников строительства такого дома.

Всем участникам строительства жилых домов №14, 28, 49, 56, 95, 110 (строительные номера) передаются жилые помещения в многоквартирном жилом доме в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений; передаваемых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства жилых домов №14, 28, 49, 56, 95, 110 (строительные), включенных в реестр требований кредиторов реестр требований о передаче жилых помещений, в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства жилых домов №14, 28, 49, 56, 95, 110 о передаче одних и тех же жилых помещений в многоквартирном доме.

В этой связи доводы подателей жалоб о нарушении принципа пропорциональности удовлетворения требований, невозможности в будущем удовлетворить требования иных кредиторов, основаны на предположении.

Следует учитывать, что в отношении должника введена процедура банкротства наблюдения, в которой должник завершил строительство части домов, иная процедура банкротства до настоящего времени не введена.

Цель процедуры банкротства застройщика – наиболее полное удовлетворение в первую очередь требований участников строительства по передаче жилых помещений, соответственно, решение собрания кредиторов о передаче жилых помещений соответствует данной цели.

Принимая во внимание, что в материалах дела имеются доказательства соблюдения всех условий установленных пунктом 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что ходатайство временного управляющего ООО «Гринфлайт» Кузьмина А.В. о передаче участникам строительства жилых помещений подлежит удовлетворению.

При этом судом установлено, что в реестре требований о передаче жилых помещений ООО «Гринфлайт» имеются требования участников строительства – кредиторов, которые не полностью оплатили объекты строительства по договорам участия в долевом строительстве.

С целью соблюдения равенства прав участников строительства, суд первой инстанции правомерно указал в судебном акте на передачу участникам строительства, требования которых включены в реестр требований

о передаче жилых помещений ООО «Гринфлайт», жилых помещений при условии полного исполнения обязанности по оплате объектов долевого строительства.

Доводы Кунгурцевой Ольги Леонидовны, Кунгурцевой Полины Степановны о том, что квартиры им должны быть переданы без доплаты, поскольку стоимость квартиры должна быть уменьшена на стоимость невыполненной чистовой отделки, которая была включена изначально в условия договора, с учетом положений статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации, основаны на ошибочном толковании норм права.

Так, согласно пункту 1 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Согласно пункту 2 статьи 7 вышеуказанного закона в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 данной статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Оснований для удержания суммы оплаты в соответствии с положениями статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации, данная норма не содержит.

На момент вынесения судебного акта о передаче помещений соглашения об уменьшении цены договора не имелось, в судебном порядке спор о соразмерном уменьшении цены не рассмотрен. При этом суд не вправе рассматривать в рамках вопроса о передаче жилых помещений вопрос о соразмерном уменьшении стоимости квартиры (цены договора) в отношении одного участника долевого строительства.

Кроме того, в соответствии с подпунктом 6 пункта 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве с согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Большинством голосов участников строительства дано согласие на передачу жилых помещений без отделки.

Также податели жалобы ссылаются на то, что в отчете арбитражного управляющего, представленного на собрание, указаны недостоверные сведения о размере текущих платежей (не все текущие платежи указаны). К примеру, не указана задолженность в части суммы судебных расходов по

оплате услуг представителя в размере 2 000 руб., по оплате государственной пошлины – 16 951 руб. 06 коп., взысканных в пользу каждого участника строительства решением Калининского районного суда г.Челябинска от 21.06.2016 по делу №23370/2016, которые следует отнести к текущей задолженности.

В суде апелляционной инстанции временный управляющий возражал против данного довода, говоря о том, что данные расходы понесены в конкретном споре и не связаны с рассмотрением дела о банкротстве.

Вместе с тем, материалами дела не доказано, что отсутствие учета данных требований привело к несоблюдению условий передачи жилых помещений участникам строительства.

Размер текущих платежей и размер требований кредиторов, которые могут быть заявлены в деле о банкротстве, действительно нельзя в настоящее время установить в твердом размере, однако данное обстоятельство не может препятствовать передаче помещений тем участникам строительства, чьи жилые дома введены в эксплуатацию.

С учетом размера оставшегося имущества, продолжения хозяйственной деятельности должника, оснований для вывода о нарушении принятым судебным актом прав и законных интересов подателей апелляционных жалоб не имеется.

При таких обстоятельствах основания для отмены судебного акта и удовлетворения апелляционных жалоб отсутствуют.

Нарушений норм процессуального права, являющихся основанием для отмены судебного акта на основании части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судом апелляционной инстанции не установлено.

В соответствии со статьей 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации апелляционная жалоба на обжалуемый судебный акт государственной пошлиной не облагается.

Руководствуясь статьями 176, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд апелляционной инстанции

П О С Т А Н О В И Л:

определение Арбитражного суда Челябинской области от 21.09.2017 по делу № А76-10623/2016 оставить без изменения, апелляционные жалобы Кунгурцевой Ольги Леонидовны, Кунгурцевой Полины Степановны, Газизова Валерия Маратовича, Заславской Татьяны Николаевны, Корчагиной Ирины Петровны, Писаревой Светланы Петровны, Скрябиной Елены Александровны, Свиридова Евгения Валерьевича, Фомина Алексея Сергеевича, Шавриной Светланы Владимировны, Зарицкой Людмилы Михайловны, Часовой Ларисы Павловны, Отмаховой Елены Семеновны и Хафизова Дамира Михайловича, Мартышко Ольги Александровны, Мальчук Галины Анатольевны, Тулеевой Айман Мухамедьяровны, Логвиновских Руслана Раилевича – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в течение одного месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий судья

М.Н. Хоронеко

Судьи:

С.В. Матвеева

О.В. Сотникова