



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ  
443001, г. Самара, ул. Самарская, 203 Б, тел. (846)207-55-15  
<http://www.samara.arbitr.ru>, e-mail: info@samara.arbitr.ru

---

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

30 января 2023 года

Дело А55-10763/2010

Арбитражный суд Самарской области в составе судьи Бондаревой Ю.А., при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи помощником судьи Карсеевой С.Е., рассмотрев в судебном заседании 23 января 2023 года ходатайство ППК «Фонд развития территорий» вх. № 343552 от 27.10.2022 о передаче прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Общества с ограниченной ответственностью "Кросс", ОГРН 1036300445114, ИНН 6315517876,

при участии:

от ППК «Фонд развития территорий» – не явился, извещен,  
от конкурсного управляющего- Николаева О. В., лично  
от конкурсного управляющего ООО «Проспект» - Елагина О.В. по дов. от 30.06.2022,  
Андоськин В.И., паспорт,  
от иных лиц - не явились,

установил:

Щеколкина Марина Ивановна, обратилась в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании Общества с ограниченной ответственностью «Кросс» (далее – должник), несостоятельным (банкротом), мотивируя заявленные требования неисполнением должником свыше трех месяцев своих обязательств перед Обществом, размер которых превышает 100 тыс.рублей.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 20.05.2010 возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) Общества.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 24.11.2010 в отношении должника введена процедура наблюдения, временным управляющим должника назначен Государев Сергей Олегович.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 21.04.2011 в отношении должника введена процедура внешнего управления, внешним управляющим должника назначен Государев Сергей Олегович.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 13.05.2013 должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим должника утвержден Государев Сергей Олегович.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 07.07.2014 Государев С.О. отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «Кросс».

Определением Арбитражного суда Самарской области от 05.08.2014 по делу №А55-10763/2010 конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Кросс» утверждена Николаева Оксана Владимировна.

В отношении должника применен параграф 7 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Публично-правовая компания «Фонд развития территории» обратилась в Арбитражный суд Самарской области с заявлением, в котором просит:

1. Передать Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429) права ООО «КРОСС» (ОГРН 1036300445114, ИНН 6315517876) на земельный участок, принадлежащий должнику на праве аренды с кадастровым номером №63:01:0328008:1, площадью 5060 кв.м предназначенный для строительства со всеми неотделимыми улучшениями, в том числе: объект незавершенного строительства жилого дома со встроенными нежилыми помещениями расположенный по адресу: Самарская область, город Самара, Красноглинский район, п. Мехзавод, квартал 3 и права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные изменения.

2. Признать обоснованными и включить во вторую подочередь третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «КРОСС» (ОГРН 1036300445114, ИНН 6315517876) требования ППК «Фонд развития территорий» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429) в размере: 498 409 612,47 руб.

От конкурсного управляющего поступил отзыв на заявление ППК «Фонд развития территорий» в соответствии с которым, конкурсный управляющий ООО «Кросс» Николаева О.В. полагает возможным удовлетворить заявление ППК «Фонд развития территорий» и передать ППК «Фонд развития территорий» право аренды ООО «Кросс» на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0328008:1, площадью 5060 кв.м. и расположенный на нем объект незавершенного строительства: - объект незавершенного строительства жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, п.Мехзавод, квартал 3

- права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные изменения, а также права требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемого земельного участка с находящимся на нем объектом незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями.

Исключить из реестра требований кредиторов ООО «Кросс» 25 146 288,40 руб. и признать обоснованными и включить во вторую очередь третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «Кросс» требования ППК «Фонд развития территорий» в размере 25 146 288,40 руб. Признать обоснованными и включить во вторую очередь третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «Кросс» требования ППК «Фонд развития территорий» в размере 473 263 324,07 рублей.

Установить первоначальную компенсацию лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами застройщика, в размере 6 387 222,30 рублей.

Судом указанный отзыв приобщен к материалам дела.

От кредитора по требованиям, обеспеченным залогом имущества должника, Андоськина В.И. поступила позиция, в соответствии с которой просит установить первоначальную компенсацию ему, как лицу, ранее являвшемуся залоговым кредитором, в размере 3 212 062,00 руб.

В судебное заседание представитель ППК «Фонд развития территорий» не явился, извещен надлежащим образом.

Конкурсный управляющий в судебном заседании поддержала свой отзыв, указала, что заявитель в своих требованиях не учел часть требований Фонда, включенных в реестр ранее, а также указала на необходимость установления первоначальной компенсации лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами. При этом, возражала против размера компенсации, заявленного Андоськиным В.И., так как размер не подтвержден доказательствами, компенсация не может составлять более 50 % от суммы требований, включенных в реестр требований кредиторов должника. Андоськин В.И. при расчете заявляет проценты, которые не являются суммой основного долга и не были включены в

реестр требований кредиторов должника.

Представитель ООО «Проспект» в судебном заседании по заявленным требованиям Фонда не возражала, поддержала позицию конкурсного управляющего, однако указала, что компенсацию следует установить не общей суммой, а с указанием по каждому кредитору.

Андоськин В.И. в судебном заседании поддержал свое ходатайство об установлении размера первоначальной компенсации, указал, что при расчете он насчитал неустойку, при этом пояснил, что указанное требование не включено в реестр.

Иные лица в судебное заседание не явились, были извещены надлежащим образом.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при неявке в судебное заседание лиц, участвующих в деле и надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд рассматривает дело в их отсутствие.

Изучив материалы дела, выслушав лиц, участвующих в деле, суд полагает заявление Фонда подлежащим удовлетворению с учетом следующего.

В силу статьи 3 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 01.07.2021) «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» для достижения целей, установленных настоящим Федеральным законом, Фонд осуществляет, в том числе функции и полномочия по реализации имущества, переданного Фонду по основаниям, предусмотренным статьей 201.15-2-2 Закона о банкротстве в соответствии со статьей 13.4 настоящего Федерального закона (подпункт 5.3 части 1 статьи 3).

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве (в редакции, действующей на дату принятия Фондом решения о финансировании) в течение тридцати дней со дня принятия Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13.1 Закона № 218-ФЗ Фонд обращается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о намерении приобрести права застройщика на земельный участок, расположенные на нем объект (объекты) незавершенного строительства, неотделимые улучшения такого земельного участка, права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения (далее соответственно - заявление о намерении, земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, проектная документация). Копия заявления о намерении направляется конкурсному управляющему.

В качестве встречного представления за передаваемое имущество Фонд осуществляет выплату возмещения участникам строительства в соответствии со статьей 13 Закона № 218-ФЗ (п.3 статьи 201.15-2-2 Закона №218-ФЗ).

Согласно пункту 17 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве Фонд в течение десяти рабочих дней с даты перечисления денежных средств в соответствии с определением об удовлетворении заявления о намерении обращается в арбитражный суд с ходатайством о передаче прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями Фонду и погашении требований кредиторов. К указанному ходатайству прилагаются платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении. Копия указанного ходатайства направляется конкурсному управляющему.

Из материалов дела следует, что определением Арбитражного суда Самарской области от 15.06.2022 по настоящему делу удовлетворено заявление Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» о намерении приобрести права застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в случае выплаты возмещения участникам строительства в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Общества с ограниченной

ответственностью Общества с ограниченной ответственностью "Кросс" в порядке статьи 201.15-2-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в отношении объектов:

- земельный участок, принадлежащий должнику на праве аренды, с кадастровым номером №63:01:0328008:1, площадью 5060 кв.м предназначенный для строительства, со всеми неотделимыми улучшениями;

- объект незавершенного строительства жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: Самарская область, город Самара, Красноглинский район, п. Мехзавод, квартал 3, строительный номер № 8 и права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные изменения.

Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» обязана в качестве встречного предоставления за передаваемое имущество производить в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29.07.2017 №218-ФЗ выплату возмещения гражданам - участникам строительства, включенным в реестр требований участников строительства.

Определено, что соотношение стоимости прав застройщика на принадлежащий должнику на праве аренды земельный участок с кадастровым номером №63:01:0328008:1, площадью 5060 кв.м., предназначенный для строительства, со всеми неотделимыми улучшениями и объект незавершенного строительства жилого дома со встроенными нежилыми помещениями расположенный по адресу: Самарская область, город Самара, Красноглинский район, п. Мехзавод, квартал 3 строительный номер № 8 и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, составляет 25 146 288,40 руб.

Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» обязана перечислить на специальный банковский счет ООО «Кросс» денежные средства в сумме 5 722 185, 23 руб. по истечении десяти рабочих дней со дня вступления настоящего определения в законную силу.

Конкурсному управляющему при поступлении денежных средств на специальный банковский счет должника представить суду доказательства их поступления.

В материалы дела конкурсным управляющим представлены сведения об исполнении заявителем обязанности по внесению денежных средств.

Требования кредиторов 1 и 2 очереди на дату направления заявления Фондом, погашены.

Должнику на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером №63:01:0328008:1, площадью 5060 кв.м., предназначенный для строительства, со всеми неотделимыми улучшениями и объект незавершенного строительства жилого дома со встроенными нежилыми помещениями расположенный по адресу: Самарская область, город Самара, Красноглинский район, п. Мехзавод, квартал 3 строительный номер № 8.

Таким образом, ППК «Фонд развития территорий» подлежит передачи право аренды ООО «Кросс» на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0328008:1, площадь участка 5 060,00 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, п. Мехзавод, квартал 3 и расположенный на нем объект незавершенного строительства- жилой дом со встроенными нежилыми помещениями.

-права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные изменения, а также права требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемого земельного участка с находящимся на нем объектом незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями.

Касательно требования ППК «Фонд развития территорий» о признании обоснованными и включении во вторую очередь третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «Кросс» требования ППК «Фонд развития территорий в размере 498 409 612,47 руб., суд полагает возможным удовлетворить данное требование частично с учетом сведений , представленных конкурсным управляющим.

Согласно ст. 201.9. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлена следующая очередность удовлетворения требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика.

1. В ходе конкурсного производства, применяемого в деле о банкротстве застройщика, требования кредиторов, за исключением требований кредиторов по текущим платежам, удовлетворяются в следующей очередности:

в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, компенсации сверх возмещения вреда;

во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

в третью очередь производятся расчеты в следующем порядке:

в первую очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства, за исключением требований, указанных в абзаце четвертом настоящего подпункта;

во вторую очередь - по требованиям Фонда, приобретенным в результате осуществления выплаты возмещения гражданам в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в случаях, предусмотренных пунктами 6, 7 и 13 статьи 201.15-2-2 настоящего Федерального закона;

в третью очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства по возмещению убытков, установленных в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 настоящего Федерального закона;

в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

Определением арбитражного суда Самарской области от 15 июня 2022 года определено, что соотношение стоимости прав застройщика на принадлежащий должнику на праве аренды земельный участок с кадастровым номером №63:01:0328008:1, площадью 5060 кв.м., предназначенный для строительства, со всеми неотделимыми улучшениями и объект незавершенного строительства жилого дома со встроенными нежилыми помещениями расположенный по адресу: Самарская область, город Самара, Красноглинский район, п. Мехзавод, квартал 3 строительный номер № 8 и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, составляет 25 146 288,40 руб. Указанное право требования Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» включению в реестр в состав четвертой очереди.

Таким образом, конкурсный управляющий полагает возможным исключить из реестра требований кредиторов ООО «Кросс» 25 146 288,40 руб и признать обоснованными и включить во вторую очередь третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «Кросс» требования ППК «Фонд развития территорий в размере 25 146 288,40 руб. Признать обоснованными и включить во вторую очередь третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «Кросс» требования ППК «Фонд развития территорий в размере 473 263 324,07 (т. е. из суммы 498 409 612,47 — 25 146 288,40).

Как следует из реестра требований участников строительства и представленных Фондом сведений, участникам долевого строительства произведены выплаты на общую сумму 295 828 381,79 руб.

В соответствии с пунктом 4.2 статьи 13 Закона №218-ФЗ предусмотренная настоящей статьей выплата осуществляется независимо от вынесения одного из определений арбитражного суда, указанных в пункте 12 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве.

Данное обстоятельство, а также наличие в производстве суда нерассмотренных требований участников долевого строительства не препятствуют рассмотрению

настоящего заявления, поскольку размер денежной компенсации, положенной гражданам - участникам строительства, подлежит корректировке вплоть до завершения процедуры конкурсного производства.

В соответствии с пунктом 19 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве в определении арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями указываются:

- 1) наименование Фонда, его основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика;
- 2) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, права на который передаются Фонду;
- 3) сведения о размере денежных средств, перечисленных Фондом на специальный банковский счет застройщика для погашения требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 статьи 201.15 настоящего Федерального закона и пунктом 5 настоящей статьи;
- 4) сведения о соблюдении условий, предусмотренных пунктами 4 - 8 настоящей статьи;
- 5) сведения о переходе к Фонду прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемого земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями;
- 6) сведения о полном или частичном погашении требований кредиторов в соответствии с настоящей статьей;
- 7) иные необходимые для государственной регистрации перехода к Фонду права собственности на объект незавершенного строительства и прав на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями сведения.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения заявления Фонда о передаче имущества застройщика приобретателю.

В силу пунктов 22, 23 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве на основании определения суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями конкурсный управляющий заключает с Фондом договор передачи земельного участка с находящимся на нем объектом незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями на условиях, не противоречащих настоящему Федеральному закону.

В соответствии с пунктом 25 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве со дня государственной регистрации перехода прав на имущество к публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» залог прав застройщика на земельный участок с объектом незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, в том числе по обязательствам, связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, прекращается.

Одновременно Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении 34-П установил временный порядок защиты прав лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами застройщика, перед которыми у Фонда не возникли обязательства по передаче помещений, предусмотрев механизм предоставления им компенсации со стороны фонда в пределах, определенных в постановлении, в виде:

выплат, осуществляемых в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве и абзацем пятым пункта 4 резолютивной части постановления N 34-П, размер которых не зависит от продажи фондом помещений в полученном им от застройщика объекте незавершенного строительства (компенсация,

причитающаяся залогодержателю из самого факта отчуждения (реализации) фонду заложенных объектов по цене, равной оценочной стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, ставящая залогодержателя в то же положение, как если бы данные объекты были проданы по этой цене на торгах в процедуре банкротства и вырученные от продажи средства распределены бы в соответствии с законодательством о банкротстве между всеми залогодержателями, включая граждан - участников строительства, но в размере, не превышающем 50 процентов от размера их требований к застройщику; далее - первоначальная компенсация);

распределяемой на условиях, предусмотренных абзацем четвертым пункта 4 резолютивной части постановления N 34-П части выручки от реализации фондом помещений в полученном им объекте строительства, уменьшенной на расходы фонда, понесенные в связи с участием в отношениях по поводу достройки данного объекта, включая расходы на оплату услуг и работ, направленных на ввод объекта в эксплуатацию, а также относящиеся к объекту операционные расходы самого фонда (зарплата персонала, аренда помещений, транспортные расходы и т.д.) и расходы на уплату налогов (компенсация из чистой прибыли фонда, полученной им по итогам выполнения проекта по достройке проблемного объекта; далее - последующая компенсация).

При этом Конституционный Суд Российской Федерации также сохранил за названными лицами право на удовлетворение денежных требований в порядке процедуры банкротства застройщика, определив предел такого предоставления и последствия получения исполнения сверх установленного предела (абзац седьмой пункта 4 постановления N 34-П).

Первоначальная компенсация, как следует из системного толкования пункта 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве и абзаца пятого пункта 4 резолютивной части постановления N 34-П, устанавливается арбитражным судом при принятии им определения о передаче фонду имущества, прав и обязательств застройщика. К этому времени размер данной части компенсации является определяемым.

Последующая компенсация напрямую зависит от суммы, поступившей от фактической реализации фондом помещений в объекте незавершенного строительства, и расходов, реально понесенных им в связи с участием в правоотношениях по поводу данного объекта. Указанные параметры могут существенно корректироваться в ходе строительства и значительно отличаться от расчетных величин. Таким образом, последующая компенсация, в отличие от первоначальной, не может быть с высокой степенью достоверности определена на момент вынесения арбитражным судом определения о передаче фонду имущества, прав и обязательств застройщика. Поэтому (до принятия законодателем специального регулирования во исполнение постановления N 34-П) в резолютивной части названного определения суд указывает на приостановление производства по вопросу об установлении последующей компенсации (применительно к статье 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, первоначальная стоимость помещений составляет: 13 221,24 рублей за 1 кв. метр.

Согласно разрешению на строительство №RU 63301000-174 от 19.09.2008г. в объекте незавершенного строительства жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, п.Мехзавод, квартал 3 на земельном участке с кадастровым номером 63:01:0328008:1, площадью 5060 кв.м. общая площадь здания составила 19 900,88 кв.м.

Согласно отчету об оценке прав застройщика на земельный участок и объекты незавершенного строительства № 10/02-2022 от 17.02.2022, подготовленному независимым оценщиком ООО «Центр независимой оценки» стоимость прав на земельный участок со всеми неотделимыми улучшениями, в том числе объект незавершенного строительства составляет 263 114 000,00 руб. рыночная стоимость прав застройщика

определена в размере 263 114 000,00 рублей

Определением Арбитражного суда Самарской области от 20.12.2022 включено в реестр требований кредиторов ООО «Кросс» денежное требование ООО «Перспектив» в размере 10 907 644,60 руб. в состав четвертой очереди, как обеспеченное залогом прав требования:

однокомнатной квартиры строительный № 91 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

двухкомнатной квартиры строительный № 93 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 75,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 82 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 57 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 56 по адресу строительства г.Самара Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 95 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.;

однокомнатной квартиры строительный № 78 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 66,30 кв.м.

Также, определением Арбитражного суда Самарской области от 26.12.2022 включено в реестр требований кредиторов ООО «Кросс» денежное требование Андоськина Виктора Ивановича в размере 1 443 800 руб. и в размере 423 000 руб. в состав четвертой очереди, как обеспеченное залогом прав требования:

- нежилого помещения общей площадью 131,5 кв.м на первом этаже в строящемся доме по адресу: г. Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал 3, дом 8 секция «D»

-нежилого помещения общей площадью 45,9 кв. м на первом этаже по адресу: г. Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал 3, дом 8 секция «D»

Поскольку первоначальная компенсация не может превышать 50 процентов от размера требований к застройщику в размере основного долга, то ООО «Перспектив» необходимо установить первоначальную компенсацию, как кредитору, являвшемуся ранее залоговым кредитором:

- за однокомнатную квартиру, строительный № 91 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м. - 737 500,00 руб.

- за двухкомнатную квартиру, строительный № 93 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 75,00 кв.м.- 937 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру, строительный № 82 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м. - 737 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру строительный № 57 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.- 737 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру, строительный № 56 по адресу строительства г.Самара Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м. -737 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру, строительный № 95 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м. - 737 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру, строительный № 78 по адресу строительства г.Самара.



Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 66,30 кв.м - 828 822,30 руб.

Андоськину Виктору Ивановичу необходимо установить первоначальную компенсацию, как кредитору, являвшемуся ранее залоговым кредитором:

- за нежилое помещение на цокольном этаже общей площадью 47,00 кв.м. - 211 500,00 руб.

- за нежилое помещение на первом этаже общей площадью 144,38 кв.м. - 721 900,00 руб.

При этом, довод Андоськина В.И, что размер положенной ему компенсации составляет 3 212 062,50 руб. судом отклоняется, как противоречащий материалам дела и не соответствующий действующему законодательству. Требования Андоськина В.И. включены в реестр в размере 1 443 800 руб. и в размере 423 000 руб., какие –либо иные денежные требования Андоськина В.И. в реестр не включены, а соответственно положенная компенсация соответствует размеру, представленному конкурсным управляющим. Довод Андоськина В.И. о причитающихся ему процентах основан на неверном толковании норм права, так как проценты как санкции не являются суммой основного долга в понимании действующих норм права, регулирующих настоящие правоотношения.

В соответствии с изложенным, суд полагает необходимым передать ППК «Фонд развития территорий» право аренды ООО «Кросс» на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0328008:1, площадь участка 5 060,00 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, п. Мехзавод, квартал 3 и расположенный на нем объект незавершенного строительства- жилой дом со встроенными нежилыми помещениями.

-права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные изменения, а также права требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемого земельного участка с находящимся на нем объектом незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями.

Исключить из реестра требований кредиторов ООО «Кросс» 25 146 288, 40 руб. и признать обоснованными и включить во вторую очередь третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «Кросс» требования ППК «Фонд развития территорий в размере 25 146 288, 40 руб. Признать обоснованными и включить во вторую очередь третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «Кросс» требования ППК «Фонд развития территорий в размере 473 263 324,07 руб.

Установить ООО «Проспект» первоначальную компенсацию, как кредитору, являвшемуся ранее залоговым кредитором:

- за однокомнатную квартиру, строительный № 91 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м. - 737 500,00 руб.

- за двухкомнатную квартиру, строительный № 93 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 75,00 кв.м.- 937 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру, строительный № 82 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м. - 737 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру строительный № 57 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.- 737 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру, строительный № 56 по адресу строительства г.Самара Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м. -737 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру, строительный № 95 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м. - 737 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру, строительный № 78 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 66,30 кв.м - 828 822,30 руб.

Установить Андоськину Виктору Ивановичу первоначальную компенсацию, как кредитору, являвшемуся ранее залоговым кредитором:

- за нежилое помещение на цокольном этаже общей площадью 47,00 кв.м. - 211 500,00 руб.

- за нежилое помещение на первом этаже общей площадью 144,38 кв.м. - 721 900,00 руб.

Руководствуясь ст.ст. 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

Передать ППК «Фонд развития территорий» право аренды ООО «Кросс» на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0328008:1, площадь участка 5 060,00 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, п. Мехзавод, квартал 3 и расположенный на нем объект незавершенного строительства- жилой дом со встроенными нежилыми помещениями.

-права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные изменения, а также права требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемого земельного участка с находящимся на нем объектом незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями.

Исключить из реестра требований кредиторов ООО «Кросс» 25 146 288, 40 руб. и признать обоснованными и включить во вторую очередь третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «Кросс» требования ППК «Фонд развития территорий в размере 25 146 288, 40 руб. Признать обоснованными и включить во вторую очередь третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «Кросс» требования ППК «Фонд развития территорий в размере 473 263 324,07 руб.

Установить ООО «Проспект» первоначальную компенсацию, как кредитору, являвшемуся ранее залоговым кредитором:

- за однокомнатную квартиру, строительный № 91 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м. - 737 500,00 руб.

- за двухкомнатную квартиру, строительный № 93 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 75,00 кв.м.- 937 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру, строительный № 82 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м. - 737 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру строительный № 57 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м.- 737 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру, строительный № 56 по адресу строительства г.Самара Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м. -737 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру, строительный № 95 по адресу строительства г.Самара.

Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 59,00 кв.м. - 737 500,00 руб.

- за однокомнатную квартиру, строительный № 78 по адресу строительства г.Самара. Красноглинский район, пос.Мехзавод, квартал 3, секция Б, общая площадь 66,30 кв.м - 828 822,30 руб.

Установить Андоськину Виктору Ивановичу первоначальную компенсацию, как кредитору, являвшемуся ранее залоговым кредитором:

- за нежилое помещение на цокольном этаже общей площадью 47,00 кв.м. - 211 500,00 руб.

- за нежилое помещение на первом этаже общей площадью 144,38 кв.м. - 721 900,00 руб.

Определение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 14 дней со дня вынесения с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный суд Самарской области.

Судья \_\_\_\_\_ / Ю.А. Бондарева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 14.12.2021 2:10:52

Кому выдана Бондарева Юлия Александровна