

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6

<http://www.spb.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ***г. Санкт-Петербург**17 декабря 2020 года**Дело № А56-21769/2016/ход.4*

Резолютивная часть определения объявлена 11 декабря 2020 года. Полный текст определения изготовлен 17 декабря 2020 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

в составе: судьи Роговой Ю.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Ястребовой А.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «ТАРЕАЛ» (ИНН 4703095349, ОГРН 1074703003022), о намерении стать приобретателем прав, при участии:

согласно приложению к протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12.09.2017 (объявлена резолютивная часть) в отношении ООО «ТАРЕАЛ» введена процедура наблюдения, временным управляющим должника утверждена Ермакова Ольга Анатольевна, член Некоммерческое партнерство СРО Гильдия арбитражных управляющих.

Публикация сведений о введении в отношении должника процедуры наблюдения осуществлена в газете «Коммерсантъ» №182 от 30.09.2017.

Определением суда от 22.06.2018 (резолютивная часть объявлена 19.06.2018) в отношении ООО «ТАРЕАЛ» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в деле о банкротстве должника.

Публикация сведений о применении в отношении должника правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве осуществлена в газете «Коммерсантъ» №113 от 30.06.2018.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22.03.2019 (резолютивная часть объявлена 15.03.2019) в отношении ООО «ТАРЕАЛ» (ИНН 4703095349, ОГРН 1074703003022) открыто конкурсное производство.

Исполняющим обязанности конкурсного управляющего утверждена Ермакова Ольга Анатольевна, член Некоммерческое партнерство СРО Гильдия арбитражных управляющих. Указанные сведения о публикованы в газете «Коммерсантъ» №51 от 23.03.2019.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2019 решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22.03.2019 по делу № А56-21769/2016 отменено, принят новый судебный акт.

Прекращена процедура наблюдения в отношении общества с ограниченной ответственностью «ТАРЕАЛ», введено внешнее управление сроком на 18 месяцев. 2 А56-

21769/2016 Внешним управляющим общества с ограниченной ответственностью «ТАРЕАЛ» утвержден Петров Илья Евгеньевич (ИНН 602509858000, адрес для направления корреспонденции: 191124, г.Санкт-Петербург, пр.Смольный, д.9, кв.29, регистрационный номер в сводном реестре 14105), член НП АУ СРО «ОРИОН», с установлением вознаграждения в размере 45.000 руб. за счет средств должника.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.10.2019 (объявлена резолютивная часть) в отношении ООО «ТАРЕАЛ» (ИНН 4703095349, ОГРН 1074703003022) открыто конкурсное производство. Исполняющим обязанности конкурсного управляющего утвержден Федичев Вадим Петрович (адрес для направления корреспонденции: 197022, г. Санкт-Петербург, пр. Большой Петроградской стороны, дом 79, лит.А, помещение 10Н), член Некоммерческого партнерства – Союз межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Альянс управляющих».

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №192 от 19.10.2019.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.11.2019 (резолютивная часть объявлена 08.11.2019) конкурсным управляющим ООО «ТАРЕАЛ» (ИНН 4703095349, ОГРН 1074703003022) утвержден арбитражный управляющий Федичев Вадим Петрович (адрес для корреспонденции: 197022, г. Санкт-Петербург, ул. Пр-кт Большой Петроградской стороны, д.79, лит.А, пом.10Н, регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих – 5173), член Некоммерческого партнерства – Союз межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Альянс управляющих».

01.10.2020 в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «ТАРЕАЛ» от Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области (далее – Фонд) поступило заявление (с учетом поданных уточнений), в котором просит удовлетворить намерение стать приобретателем прав ООО «ТАРЕАЛ», в отношении объектов незавершенного строительства:

1. расположенные на земельном участке с кадастровым номером 47:14:0302006:276, по адресу:

Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, дом 8,

Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, дом 7,

Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, дом 6,

Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, дом 5.

2. расположенные на земельном участке с кадастровым номером 47:14:0302006:277, по адресу:

Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, дом 27,

Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, дом 26.

3. расположенные на земельном участке с кадастровым номером 47:14:0302006:274, по адресу:

Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, дом 20,

Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, дом 18,

Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, дом 17,

Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, дом 19,

и передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области (приобретателю) имущество и обязательства застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Данное заявление принято арбитражным судом к производству с назначением к рассмотрению в судебном заседании на 10.11.2020.

До начала судебного заседания от кредиторов Рождествина Ю.В. и Рождествиной Т.Е. поступил отзыв, в котором просили при удовлетворении заявления Фонда учесть законные интересы кредиторов Рождествина Ю.В. и Рождествиной Т.Е. по восстановлению нарушенных прав.

Конкурсный управляющий представил отзыв, в котором просил удовлетворить заявление Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Ленинградской области о намерении приобрести права застройщика на земельные участки предназначенные для строительства и принадлежащие ООО «ТАРЕАЛ», со всеми неотделимыми улучшениями на таких земельных участках (в том числе объектами незавершенного строительства), расположенные по адресу: - жилые дома № 5, 6, 7, 8, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Узигонты, МО Низинское сп., земельный участок с кадастровым номером 47:14:0302006:276; - жилые дома 17, 18, 19, 20, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Узигонты, МО Низинское сп., земельный участок с кадастровым номером 47:14:0302006:274; - жилые дома № 26, 27, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Узигонты, МО Низинское сп., земельный участок с кадастровым номером 47:14:0302006:277.

Конкурсный управляющий заявил ходатайство о привлечении к участию в деле Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (адрес: 127994, Москва, ул. Садовая-Самотечная, д.10, стр.1).

Ходатайство о привлечении судом удовлетворено.

Определением суда 10.11.2020 судебное заседание отложено на 11.12.2020 с привлечением к участию в деле Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Письмом от 07.12.2020 №49893-НС/07 от Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации поступило заключение о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем.

До начала судебного заседания от кредиторов Рождествина Ю.В. и Рождествиной Т.Е. поступили дополнительные документы.

От Фонда поступило соглашение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов ООО «ТАРЕАЛ», заключенного между Публично-правовой

компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» и Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области.

Представитель конкурсного управляющего представил уточненное заявление, в котором указал, что совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства о передаче жилых помещений, составляет:

№ п/п	Объект незавершенного строительства	Суммарный размер требований граждан-участников, рублей
1.	Многоэтажный дом № 5, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №47:14:0302006:276, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», дер. Узигонты"	59 846 983,30
2.	Многоэтажный дом № 6, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №47:14:0302006:276, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», дер. Узигонты	51 575 805,92
3.	Многоэтажный дом № 7, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №47:14:0302006:276, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», дер. Узигонты	61 151 640,90
4.	Многоэтажный дом № 8, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №47:14:0302006:276, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», дер. Узигонты	64 403 869,00
5.	Многоэтажный дом № 17, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №47:14:0302006:274, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», дер. Узигонты	50 343 339,90
6.	Многоэтажный дом № 18, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №47:14:0302006:274, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», дер. Узигонты	65 658 214,50
7	Многоэтажный дом №19, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №47:14:0302006:274, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», дер. Узигонты	71 638 474,85
8	Многоэтажный дом № 20, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №47:14:0302006:274, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», дер. Узигонты	46 785 005,73
9	Многоэтажный дом № 26, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №47:14:0302006:277, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», дер. Узигонты	26 074 197,00
10	Многоэтажный дом № 27, расположенный на земельном участке с кадастровым номером №47:14:0302006:277, адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», дер. Узигонты	43 536 087,97
	ВСЕГО:	541 013 619,07

С учетом того, что совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства о передаче жилых помещений, увеличился на сумму 4 750 000,00 рублей, просил принять уточнение совокупного размера требований участников строительства о передаче жилых помещений ООО «ТАРЕАЛ» до 545 763 619,07 рублей.

Уточнение судом принимается.

В судебном заседании объявлен перерыв.

После перерыва судебное заседание продолжено.

В ходе судебного заседания конкурсный управляющий пояснил, что денежные требования участников строительства Фонду не передаются, и они будут погашаться после продажи имущества должника в порядке очередности (третья очередь реестра требований кредиторов).

Присутствующие в настоящем судебном заседании представители лиц, участвующих в деле, огласили позиции по заявлению.

Рассмотрев заявление Фонда, арбитражный суд находит его подлежащим удовлетворению ввиду следующего.

Согласно абзацу 1 пункта 6 статьи 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) лицо, имеющее намерение стать приобретателем объекта незавершенного строительства и земельного участка (прав на земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений (далее - лицо, имеющее намерение стать приобретателем), направляет заявление о таком намерении (далее в настоящей статье - заявление о 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 (далее - исполнительный орган, уполномоченный Правительством Российской Федерации).

В соответствии с абзацем шестым пункта 1 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве 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» (далее – Закон №218-ФЗ) 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» (далее – Закон №214-ФЗ).

В случае, если Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации принято решение о нецелесообразности такого финансирования либо решение Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации не было получено конкурсным управляющим в течение шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства, приобретателем может быть также юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Законом №214-ФЗ.

Согласно пункту статьи 201.15-1 Закона о банкротстве в целях подтверждения возможности финансирования Фонд субъекта Российской Федерации вправе представить 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 вноса субъекта Российской Федерации.

Как указывает Фонд в заявлении о намерении приобрести права застройщика, наблюдательным советом Фонда от 15.09.2020 было принято решение о финансировании мероприятий (протокол № НС-15/2020) в отношении объектов незавершенного строительства застройщика ООО «ТАРЕАЛ», расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами №47:14:0302006:274, №47:14:0302006:276 и №47:14:0302006:277 и предоставлении согласия на совершение сделки по безвозмездной передаче имущества третьим лицам на основных условиях.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно пункту 6 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве в редакции Федерального закона № 478-ФЗ от 25.12.2018 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» 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, направляет заявление о таком намерении в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному 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.

Приобретателем может быть созданная в соответствии с Законом № 218-ФЗ унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда либо юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

Абзацем вторым пункта 6 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве установлено, что заявление о намерении направляется и рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 201.15 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

К заявлению о намерении прилагаются документы, подтверждающие:

- 1) соответствие приобретателя требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ;
- 2) 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).

Постановлением Правительства Ленинградской области от 23.07.2019 № 346 «О создании некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» в соответствии с Законом № 214-ФЗ и Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» Правительство Ленинградской области учредило некоммерческую организацию в организационно-правовой форме фонда с наименованием «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Ленинградской области».

Целью деятельности Фонда является урегулирование обязательств застройщиков,

осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской 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, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан - участников долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ, и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность.

Согласно уставу Фонда к предмету деятельности Фонда отнесено осуществление функций приобретателя имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков, завершение строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность.

Как следует из материалов дел, наблюдательным советом Фонда от 15.09.2020 было принято решение о финансировании мероприятий (протокол № НС-15/2020) в отношении объектов незавершенного строительства застройщика ООО «ТАРЕАЛ».

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве 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.

Из материалов дела следует, что ООО «ТАРЕАЛ» является собственником земельных участков с кадастровыми номерами №47:14:0302006:274, №47:14:0302006:276 и №47:14:0302006:277.

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

Абзац второй пункта 2 статьи 201.15 Закона о банкротстве устанавливает, что в течение десяти дней с даты поступления заявления о намерении конкурсный управляющий (внешний управляющий) представляет в арбитражный суд и участникам строительства и (или) третьим лицам, направившим заявление о намерении (далее - заявитель), 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 настоящего Федерального закона 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 или

стоимости передаваемых жилых помещений и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений).

Согласно пункту 8 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве в течение десяти дней с даты поступления конкурсному управляющему (внешнему управляющему) заявления о намерении наряду со сведениями, предусмотренными абзацем вторым пункта 2 статьи 201.15 Закона о банкротстве, конкурсный управляющий (внешний 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 настоящего Федерального закона 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 о передаче жилых помещений.

Конкурсный управляющий представил отзыв на заявление Фонда, в котором в том числе указал, что задолженность перед кредиторами первой очереди реестра требований отсутствует, задолженность перед кредиторами второй очереди реестра требований составляет 4 468,53 рублей, по первой очереди текущих платежей по состоянию на 03.10.2020 задолженность составляет 2 438 592,72 рублей.

Согласно отчету от 15.04.2020 № 05/2020 об оценке рыночной стоимости объектов оценки – земельных участков для малоэтажного жилищного строительства в количестве 136 единиц, расположенных по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, д. Узигонты, подготовленного по заданию конкурсного управляющего, рыночная стоимость объектов оценки составляет 759 186 000,00 рублей, отчету от 17.03.2020 № 03/2020, актуализированному 09.09.2020, отчету от 17.03.2020 № 044/1/20 об оценке товарного знака (знака обслуживания) № 526793, товарного знака (знака обслуживания) № 465521, товарного знака (знака обслуживания) № 472951, подготовленного по заданию конкурсного управляющего, рыночная стоимость объектов оценки составляет 61 600,00 рублей. Кроме того, имеется имущество, которое до настоящего времени не оценивалось, учет ведется по кадастровой стоимости, а также дебиторская задолженность в размере 691 016 714,80 рублей.

При этом, стоимость прав застройщика на земельные участки с находящимися на нем неотделимыми улучшениями составляет 515 809 945,00 рублей, согласно актуализированному 09.09.2020 Отчету № 03/2020 об оценке рыночной стоимости прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки, в том числе:

Наименование	Стоимость, рублей
Право застройщика на жилой комплекс из 4х незавершенных строительством многоквартирных домов №5,6,7,8 (тип Б, общая площадь 1635,96 кв.м., площадь застройки 433,6 кв.м., строительный объем 4898,3 куб.м., количество этажей 4, количество квартир 16), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 47:14:03002006:276, общей площадью 10 508 кв.м., адрес объекта: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Низинское сельское поселение», д. Узигонты	240 661 899,00

Наименование	Стоимость, рублей
Право застройщика на земельный участок с кадастровым номером 47:14:03002006:276, общей площадью 10 508 кв.м., адрес объекта: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Низинское сельское поселение», д. Узигонты	6 793 200,00
Право застройщика на жилой комплекс из 4х незавершенных строительством многоквартирных домов №17,18,19,20 (тип Б, общая площадь 1635,96 кв.м., площадь застройки 433,6 кв.м., строительный объем 4898,3 куб.м., количество этажей 4, количество квартир 16), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 47:14:03002006:274, общей площадью 10 690 кв.м., адрес объекта: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Низинское сельское поселение», д. Узигонты	121 377 078,00
Право застройщика на земельный участок с кадастровым номером 47:14:03002006:274, общей площадью 10 690 кв.м., адрес объекта: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Низинское сельское поселение», д. Узигонты	6 910 900,00
Право застройщика на жилой комплекс из 2х незавершенных строительством многоквартирных домов №26,27 (тип Г, общая площадь 2387,96 кв.м., площадь застройки 663,13 кв.м., строительный объем 7741,81 куб.м., количество этажей 4, количество квартир 27), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 47:14:03002006:277, общей площадью 7 471 кв.м., адрес объекта: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Низинское сельское поселение», д. Узигонты	135 237 068,00
Право застройщика на земельный участок с кадастровым номером 47:14:03002006:277, общей площадью 7 471 кв.м., адрес объекта: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Низинское сельское поселение», д. Узигонты	4 829 800,00
ИТОГО:	515 809 945,00

Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства о передаче жилых помещений, составляет 545 763 617,07 рублей (по состоянию на 11.12.2020).

Таким образом, стоимость прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки под ними, подлежащие передаче, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства о передаче жилых помещений, следовательно, предусмотренное подпунктом 1 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве условие соблюдено.

При этом, конкурсный управляющий указал, что имущество, которое остается у должника после передачи объектов незавершенного строительства, достаточно для погашения требований кредиторов второй очереди и 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 Законом о банкротстве.

В соответствии с реестром требований о передаче жилых помещений, требования нескольких участников строительства о передаче жилых помещений в отношении одних и тех же жилых помещений не установлены.

Согласно материалам дела после завершения строительства объектов, в них будет достаточно жилых помещений для удовлетворения требований всех соответствующих участников строительства.

Следовательно, соблюдены условия передачи Фонду объекта незавершенного строительства, предусмотренные подпунктами 2 – 4 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Требования пункта 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве в рассматриваемом деле не применяются, поскольку у должника после передачи объектов незавершенного строительства, достаточно имущества для погашения текущих платежей.

Согласно пункту 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве в случае, если требования не являющихся участниками строительства кредиторов, включенные в реестр требований кредиторов, обеспечены залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести на депозитный счет арбитражного суда денежные средства в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов и установленном подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.14 настоящего Закона.

Из материалов дела следует, что требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, включенные в реестр требований кредиторов и обеспеченные залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, отсутствуют.

Требования пункта 7 статьи 201.10 Закона о банкротстве в рассматриваемом деле не применяются, поскольку после завершения строительства объекта, в нем будет достаточно жилых помещений для удовлетворения требований всех соответствующих участников строительства.

В соответствии с пунктом 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. При подготовке заключения оценивается возможность передачи земельного участка либо земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика нескольким приобретателям. Порядок и основания принятия исполнительным органом, уполномоченным Правительством Российской Федерации, соответствующего заключения определяются Правительством Российской Федерации.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации письмом от 07.12.2020 №49893-НС/07 предоставило заключение о возможности передачи имущества и обязательств застройщика Фонду.

Согласно пункту 11 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве в случае, если приобретателем является Фонд субъекта Российской Федерации, арбитражный суд вместе с определением об удовлетворении заявления о намерении, приобретателем по которому является 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.

С учетом вышеизложенного, арбитражный суд приходит к выводу о том, что все условия, предусмотренные подпунктами 2 - 4 пункта 3, пунктами 5 - 7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве, для передачи прав застройщика на земельные участки, предназначенные для строительства и принадлежащие ООО «ТАРЕАЛ», со всеми неотделимыми улучшениями на таких земельных участках, Фонду, соблюдены.

Ходатайство о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу на рассмотрение суда не поступало.

Учитывая изложенное, суд считает ходатайство Фонда подлежит удовлетворению с одновременной передачей прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и обязательства перед участниками строительства о передаче жилых помещений на сумму 545 763 619,07 рублей, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Настоящее определение является основанием для заключения между ООО «ТАРЕАЛ» (ИНН 4703095349, ОГРН 1074703003022) и Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области (ИНН 4703168325, ОГРН 1194700000923) договора (договоров) передачи на земельные участки с кадастровыми номерами № 47:14:0302006:274, 47:14:0302006:276, 47:14:0302006:277 и находящимися на них неотделимыми улучшениями, и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих Закону о банкротстве. Договор передачи объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика заключается в письменной форме. Передача объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика приобретателю осуществляется по передаточному акту.

Государственная регистрация перехода прав на объекты незавершенного строительства и земельный участок осуществляется на основании настоящего определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика.

Кроме того, суд считает необходимым указать, что согласно статье 201.15-2 Закона о банкротстве не позднее трех дней с даты государственной регистрации перехода к приобретателю прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями конкурсный управляющий путем включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве осуществляет опубликование следующих сведений:

- 1) полное наименование застройщика, передающего имущество и обязательства, его адрес и идентифицирующие указанного застройщика сведения (основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика);
- 2) полное наименование приобретателя, которому передаются имущество и обязательства застройщика, его адрес и идентифицирующие указанного приобретателя сведения (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика);
- 3) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

По истечении десяти рабочих дней со дня вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика приобретатель направляет в арбитражный суд в порядке, установленном пунктами 11 и 12 статьи 201.15 Закона о банкротстве, заявление о признании требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 статьи 201.15 Закона о банкротстве, погашенными и о включении соответствующих требований приобретателя, а также возникших в соответствии с пунктом 4 статьи 201.15-1 Закона требований в реестр требований кредиторов.

Руководствуясь статьями 201.1, 201.15-1, 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

ОПРЕДЕЛИЛ:

Удовлетворить заявление Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Ленинградской области (ИНН 4703168325, ОГРН 1194700000923, юридический адрес: 188641, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Приютинская, д. 13)

о намерении стать приобретателем земельных участков, предназначенных для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимых улучшений на этих земельных участках, включая объекты незавершенного строительства, прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и исполнить обязательства общества с ограниченной ответственностью «ТАРЕАЛ» (ОГРН 1074703003022, ИНН 4703095349) перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области следующее имущество общества с ограниченной ответственностью «ТАРЕАЛ»:

1) земельные участки с кадастровыми номерами № 47:14:0302006:274, 47:14:0302006:276, 47:14:0302006:277, предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства с неотделимыми улучшениями на этих земельных участках, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение»;

2) объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке с кадастровым № 47:14:0302006:276 по адресам:

- Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», деревня Узигонты, д. 5;

- Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», деревня Узигонты, д. 6;

- Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», деревня Узигонты, д. 7;

- Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», деревня Узигонты, д. 8;

3) объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке с кадастровым № 47:14:0302006:274 по адресам:

- Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», деревня Узигонты, д. 17;

- Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», деревня Узигонты, д. 18;

- Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», деревня Узигонты, д. 19;

- Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», деревня Узигонты, д. 20;

4) объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке с кадастровым № 47:14:0302006:277 по адресам:

- Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», деревня Узигонты, д. 26;

- Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», деревня Узигонты, д. 27,

а также права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и обязательства перед участниками строительства о передаче жилых помещений на сумму 545 763 619,07 рублей, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение четырнадцати дней со дня его вынесения.

Судья

Рогова Ю.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента

Дата 05.08.2020 14:42:11

Кому выдана Рогова Юлия Валентиновна