

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

191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 6
<http://www.spb.arbitr.ru>, <http://www.my.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
30 апреля 2021 года

Дело № А56-111848/2017/ход.2

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Шведов А.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Немовой Д.В.,
рассмотрев в судебном заседании вопрос об исполнении намерения «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Ленинградской области» (ОГРН 1194700000923, ИНН 4703168325; адрес (место нахождения): 188641, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Приютинская, д. 13; адрес для корреспонденции: 195027, Санкт-Петербург, ул. Панфилова, д. 12, каб. 110)
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Норманн» (ОГРН 1079847030284, ИНН 7802377332; адрес (место нахождения): 194156, Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 2-В, лит. А),
при участии:
от Фонда ЛО - Корчагина В.В. (по доверенности от 25.12.2019),
от конкурсного управляющего - Дорониной А.С. (по доверенности от 18.12.2019),
от иных лиц, участвующих в деле - представители не явились,

у с т а н о в и л :

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области поступило заявление Павлюченкова Е.С. о признании ООО «Норманн» несостоятельным (банкротом).

Определением от 25.09.2018 заявление принято; возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве).

Решением от 19.07.2019, резолютивная часть которого объявлена 08.07.2019, ООО «Норманн» признано несостоятельным (банкротом) по правилам, предусмотренным нормами параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) о банкротстве застройщика, в его отношении открыта процедура конкурсного производства сроком на один год, конкурсным управляющим утвержден Белов Р.С.

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 03.08.2019 № 137.

Определением, резолютивная часть которого объявлена 30.10.2019, арбитражный управляющий Белов Р.С. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «Норманн»; конкурсным управляющим ООО «Норманн» утверждена Слончак В.И.

В суд поступило заявление Фонда ЛО о намерении стать приобретателем прав застройщика.

Определением от 31.12.2020, с учетом определения от 26.01.2021 об исправлении описок, опечаток, суд удовлетворил заявление «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Ленинградской области» о намерении стать приобретателем прав общества с ограниченной ответственностью «Норманн» в отношении земельного участка

с кадастровым номером 47:07:0722001:103532 с объектами незавершенного строительства, расположенными по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи» корпус 1 и корпус 2; а также прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, при условии погашения приобретателем прав задолженности по текущим платежам первой очереди в размере 3 252 258,03 руб. Передал Фонду ЛО (приобретателю) имущество и обязательства застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве. Обязал конкурсного управляющего ООО «Норманн» Слончак В.И. в течение 10 дней открыть специальный расчетный счет в кредитной организации для перечисления денежных средств Фонд ЛО для погашения задолженности по текущим платежам, определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве. Обязал Фонд ЛО в течение одного месяца с момента открытия специального расчетного счета конкурсным управляющим ООО «Норманн» Слончак В.И. перечислить денежные средства на специальный расчетный счет ООО «Норманн» для погашения задолженности по текущим платежам, определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве, а именно 3 252 258,03 руб. первой очереди текущих платежей. Конкурсному управляющему в течение 30 дней с после поступления денежных средств на специальный расчетный счет для целей погашения задолженности по текущим платежам, определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве представить в суд доказательства такого погашения. Судебное заседание по рассмотрению вопроса об исполнении намерения Фонд ЛО стать приобретателем прав ООО «Норманн» в отношении объектов незавершенного строительства назначено на 27.01.2021.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.03.2021 определение от 31.12.2020 изменено в части установления размера погашения приобретателем прав задолженности по текущим платежам, изложив в следующей редакции: «при условии погашения приобретателем прав задолженности по текущим платежам первой очереди в размере 792 077,42 руб.».

Судебное заседание по рассмотрению вопроса об исполнении намерения неоднократно откладывалось; протокольным определением от 17.02.2021 судебное заседание отложено на 21.04.2021.

В ходе судебного заседания представитель Фонда ЛО ходатайствовал об уточнении заявленных требований.

Уточнения судом приняты в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Представитель Фонда ЛО поддержал заявленные требования с учетом уточнений. Представитель конкурсного управляющего не возражал против удовлетворения заявления.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные о времени и месте рассмотрения заявления в соответствии со статьями 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) надлежащим образом, в судебное заседание не явились, что в силу частей 3, 5 статьи 156 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения заявления в их отсутствие.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

Частью 1 статьи 223 АПК РФ и пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) установлено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Во исполнение определения суда от 31.12.2020, с учетом Постановления от 26.03.2021, Фонд ЛО платежным поручением № 404 от 19.04.2021 перечислил 792 077,42 руб. на специальный расчетный счет, открытый конкурсным управляющим.

В соответствии с пунктом 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.

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.

Решением наблюдательного совета 08.09.2020 (Протокол НС-14/2020) и 15.09.2020 (Протокол № НС-15/2020) приняты решения о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 1 части 2 статьи 13.1. Закона № 218-ФЗ в отношении объектов незавершенного строительства застройщика ООО «Норманн» и предоставить согласие на совершение сделки по безвозмездной передаче имущества публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» третьим лицам на основных условиях согласно Приложениям объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи» корпус 1 и корпус 2.

Согласно отчету № 04/1 от 26.08.2020 об оценке рыночной стоимости земельного участка и объекта незавершенного строительства - многоквартирный жилой дом ЖК «Десяткино 2-я очередь», стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи» корпус 1 и корпус 2, составляет 564 000 000 руб.

В пункте 4 статьи 201.10 Закон о банкротстве указано, что если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся

разницы. Указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей и (или) четвертой очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 настоящего Федерального закона.

Размер требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений должника составляет 927 728 596,76 руб., стоимость имущества должника составляет 564 000 000 руб.

Таким образом размер требований участников строительства объектов незавершенного строительства ООО «Норманн» превысил стоимость прав застройщика на 363 728 596,76 руб., в связи с чем, приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы, подлежащей включению в реестр требований кредиторов застройщика.

При вышеуказанных обстоятельствах, арбитражный суд полагает, что заявление Фонда ЛО обосновано и подлежит удовлетворению.

Пунктом 9 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве установлено, что перемена лиц в обязательствах, которые вытекают из заключенных застройщиком с участниками строительства договоров и в которых застройщик выступает должником, влечет за собой перевод на приобретателя обязательств застройщика по передаче жилых помещений, машиномест и нежилых помещений со дня передачи приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика по передаточному акту.

В соответствии с пунктом 6 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче Фонду, меньше совокупного размера причитающихся участникам строительства выплат, Фонд получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Указанное право требования Фонда подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 1 статьи 201.15 (1) Закона о банкротстве при урегулировании обязательств застройщика применяется возмездная передача его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств иному застройщику, который будет являться приобретателем. В качестве встречного представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений, машиномест и нежилых помещений.

Таким образом, Фонду в силу прямого указания закона переходят только обязательства застройщика по передаче жилых помещений, машиномест и нежилых помещений, но никак не денежные обязательства по расторгнутым договорам долевого участия, в связи с чем у Фонда ЛО отсутствуют обязательства по их погашению перед должником.

Руководствуясь статьями 60, 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

о п р е д е л и л:

Передать «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Ленинградской области» (ОГРН 1194700000923, ИНН 4703168325; адрес (место нахождения): 188641, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Приютинская, д. 13; адрес для корреспонденции: 195027, Санкт-Петербург, ул. Панфилова, д. 12, каб. 110)

земельный участок с кадастровым номером 47:07:0722001:103532 со всеми неотделимыми улучшениями и объектами незавершенного строительства, расположенными по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи» корпус 1 и корпус 2;

а также прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, включая Договор № 40-ТЗСК-ЛО/Н от 23.03.2021 на оказание услуг по исполнению функций технического заказчика и услуг по строительному контролю по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания (корпус 1, корпус 2) второй этап».

Передать Фонду ЛО (приобретателю) имущество на сумму 564 000 000 руб. и обязательства застройщика в размере 927 728 596,76 руб. в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве.

Включить требование «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Ленинградской области» (ОГРН 1194700000923, ИНН 4703168325; адрес (место нахождения): 188641, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Приютинская, д. 13; адрес для корреспонденции: 195027, Санкт-Петербург, ул. Панфилова, д. 12, каб. 110) в размере 363 728 596,76 руб. в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Норманн» (ОГРН 1079847030284, ИНН 7802377332; адрес (место нахождения): 194156, Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 2-В, лит. А).

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в установленный законом срок.

Судья

А.А.Шведов