



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

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

<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Санкт-Петербург

22 апреля 2021 года

Дело № А56-85873/2018/ход1

Резолютивная часть определения объявлена 15 апреля 2021 года

Полный текст определения изготовлен 22 апреля 2021 года

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе судьи Орловой Н.Ф.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Векшиной И.С., рассмотрев в судебном заседании заявление «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» (195027, г. Санкт-Петербург, ул. Панфилова, дом 12, каб. 110, (ИНН: 4703168325, ОГРН: 1194700000923) о намерении стать приобретателем прав должника в отношении объектов незавершенного строительства

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Созвездие» (ОГРН 1157847217131, ИНН 7805318007; адрес (место нахождения): 190068, Санкт-Петербург, Лермонтовский пр-т, д.35, лит.А, пом. 7-Н), при участии:

от «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области»: Корчагина В.В. по доверенности от 25.12.2019,

от конкурсного управляющего: Ларичевой И.М. по паспорту, представителя Шувалова С.Б. по доверенности от 21.10.2020,

от Комитета Государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области: Козуб Е.А. по доверенности от 11.01.2021,

от иных лиц, участвующих в деле: не явились, извещены,

установил:

в производстве Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (далее - арбитражный суд) с 09.07.2018 находится дело о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Созвездие» (далее - должник, ООО «Созвездие»), которое возбуждено по заявлению общества с ограниченной ответственностью «ДВК-инжиниринг».

Решением арбитражного суда от 18.10.2019, резолютивная часть которого объявлена 16.10.2019, в отношении ООО «Созвездие» открыта процедура конкурсного производства сроком на 1 год - до 16 октября 2020 года; при рассмотрении дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Созвездие» применены правила § 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закона о банкротстве); конкурсным управляющим утверждена Ларичева Ирина Михайловна. Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 02.11.2019 №202.

Распоряжением заместителя председателя арбитражного суда Буткевич Л.Ю. от 19.02.2021 в порядке статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дело № А56-85873/2018 передано в производство судьи Орловой Н.Ф.

В арбитражный суд поступило заявление «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» (далее – Фонд ЛО) о намерении стать приобретателем прав должника в отношении объектов незавершенного строительства, расположенных:

на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0953001:118 и объектов незавершенного строительства:

многоквартирный жилой дом 1 со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район;

многоквартирный жилой дом 2 со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район.

на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0953001:119 и объектов незавершенного строительства:

многоквартирный жилой дом 3 со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район;

многоквартирный жилой дом 4 со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район;

многоквартирный жилой дом 5 со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район;

многоквартирный жилой дом 6 со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,

и передаче Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области (приобретателю) имущества и обязательств застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве.

Определением арбитражного суда от 10.03.2021 судебное заседание по рассмотрению заявления назначено на 15.04.2021.

До судебного заседания от Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации поступило заключение о возможности передачи имущества и обязательств застройщика Фонду ЛО.

В ходе судебного заседания представитель Фонда ЛО заявил об уточнении предмета намерений, в соответствии с которым просит удовлетворить заявление о намерении стать приобретателем прав должника не только в отношении земельных участков и расположенных на них объектов незавершенного строительства, указанных в первоначальном заявлении, но и в отношении прав на имеющуюся у ООО «Созвездие» проектную, рабочую, исполнительную и иную документацию в отношении объектов незавершенного строительства ООО «Созвездие», включая договор №43-ГЗСК-ЛО/СОЗ от 09.04.2021.

Уточнения приняты арбитражным судом в порядке статьи 49 АПК РФ.

Конкурсным управляющим должника представлен отзыв (с учетом уточнений), в соответствии с которым он полагает, что соблюдены все условия, предусмотренные подпунктами 2-4 пункта 3, и требования, предусмотренные пунктами 5-7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве, для передачи прав застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства и принадлежащий ООО «Созвездие» со всеми неотделимыми улучшениями, Фонду ЛО. Представлен расчет суммы, превышающей стоимость прав застройщика, копия отчета об оценке рыночной стоимости объектов незавершенного строительства, а также расчет задолженности по текущим платежам.

Представленный отзыв приобщен к материалам дела в соответствии с положениями статьи 131 АПК РФ.

Представителями Фонда ЛО и конкурсного управляющего должника поддержаны правовые позиции, изложенные в заявлении (с учетом принятых арбитражным судом уточнений) и в отзыве, соответственно.

Арбитражный суд, исследовав материалы дела и оценив представленные лицами, участвующими в деле, доказательства, выслушав доводы присутствующих представителей, установил следующее.

Частью 1 статьи 223 АПК РФ и пунктом 1 статьи 32 Закона о банкротстве установлено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулиующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно абзацу 1 пункта 6 статьи 201.15-1 Закона 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).

Приобретателем может быть Фонд либо Фонд субъекта Российской Федерации на основании принятого Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, которые приняты по основаниям и в порядке, которые установлены Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Заявитель, являясь Фондом субъекта Российской Федерации, является приобретателем имущества застройщика и обязательств перед участниками строительства в порядке, определенном статьями 201.15-1, 201.15-2 и 201.15-2-1 Закона о банкротстве, в силу прямого указания специальной нормы Закона № 214-ФЗ.

Фонд ЛО создан на основании постановления Правительства Ленинградской области от 23.07.2019 № 346 «О создании некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Ленинградской области» в целях, в том числе, урегулирования обязательств застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов на территории Ленинградской области и признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду ЛО 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.

Согласно пункту 6 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве заявление о намерении направляется и рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 201.15 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В силу пункта 7 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве к заявлению о намерении прилагаются документы, подтверждающие: 1) соответствие приобретателя требованиям, установленным 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»; 2) возможность финансирования завершения строительства объекта незавершенного строительства (сведения о собственных средствах и сведения о размерах финансирования, необходимого для завершения строительства объекта незавершенного строительства).

Абзацем 3 пункта 6 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве установлено, что заявление о намерении направляется и рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 201.15 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных указанной статьей.

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

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 настоящего Федерального закона, 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 Закона о банкротстве на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства);

2) соотношение стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений.

В соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очередей, определяется как сумма 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 является обязательным, требований кредиторов первой и второй очередей, но не более десяти процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

Передача земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии со статьей 201.15-2-2 Закона о банкротстве осуществляется с соблюдением условий и требований, которые предусмотрены подпунктом 2 пункта 3, пунктами 5, 7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, превышает совокупный размер причитающихся участникам строительства выплат, приобретатель обязан перечислить застройщику денежные средства в размере такого превышения. Если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера причитающихся участникам строительства выплат, приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 Закона о банкротстве.

Из материалов обособленного спора следует, что решением Наблюдательного совета Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства от 30.12.2020 (протокол НС-29/2020) принято решение о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 1 части 2 статьи 13.1 Закона № 218-ФЗ, в отношении объектов незавершенного строительства застройщика ООО «Созвездие» и предоставлении согласия на совершение сделки по безвозмездной передаче имущества публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» третьим лицам на основных условиях согласно приложениям к указанному решению в случае заключения с субъектом Российской Федерации соглашения о предоставлении субсидии в виде имущественного взноса Фонда из бюджета субъекта Российской Федерации.

В материалы дела заявителем представлены документы, подтверждающие наличие финансовой возможности и соответствие требованиям заявителя-приобретателя объектов незавершенного строительства положениям статьи 3 Закона № 214-ФЗ.

Оценив представленные в материалы обособленного спора доказательства, арбитражный суд приходит к выводу, что заявление Фонда ЛО обосновано и подлежит удовлетворению.

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства на указанных в заявлении земельных участках согласно отчету об оценке ООО «Северо-Западное бюро экспертизы и оценки» № 194 составляет 491 710 000 руб.

Возражений относительно представленного конкурсным управляющим отчета об оценке рыночной стоимости объектов незавершенного строительства не заявлено.

Согласно сведениям, представленным конкурсным управляющим должника, по состоянию на 14.04.2021 сумма требований составляет: 649 775 768,66 руб. – требования о передаче жилых помещений и 27 424 649 руб. – денежные требования участников долевого строительства (по расторгнутым договорам). Требования кредиторов первой и второй очереди отсутствуют.

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, машино-мест и нежилых помещений со дня передачи приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика по передаточному акту.

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, машино-мест и нежилых помещений.

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

При указанных обстоятельствах Фонду ЛО подлежит передаче имущество на сумму 491 710 000 руб. и обязательства застройщика на сумму 649 775 768,66 руб. (совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства).

Размер требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений должника, превысил стоимость прав застройщика на 158 065 769 руб. (649 775 768,66 руб. – 491 710 000 руб.). Следовательно, требования приобретателя, подлежащие включению в реестр требований кредиторов в соответствии с пунктом 4 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве, составляют 158 065 769 руб.

Согласно расчету конкурсного управляющего должника общая сумма, необходимая для погашения задолженности по текущим платежам и определяемая в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве составляет 11 144 838,75 руб. (первая и вторая очереди отсутствуют):

1 550 000 руб. – первая текущая очередь;

7 794 838,75 руб. – вторая текущая очередь;

1 800 000 руб. – третья текущая очередь.

Принимая во внимание возражения Фонда ЛО, арбитражный суд с учетом нормативно-правового регулирования вопроса о возможной компенсации Фондом ЛО как заявителем и лицом, приобретающим определенные права и имущество должника в порядке, установленном статьями 201.10, 201.15 и 201.15-1 Закона о банкротстве, приходит к выводу, что в состав возможной компенсации расходов должника не входит компенсирование заявителем расходов второй и третьей текущих очередей.

При указанных обстоятельствах размер суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очередей и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве, составляет 1 550 000 руб. (первая текущая очередь).

Руководствуясь статьями 60, 201.15-1 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 «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) о намерении стать приобретателем прав общества с ограниченной ответственностью «Созвездие» (ОГРН 1157847217131, ИНН 7805318007; адрес: (место

нахождения): 190068, Санкт-Петербург, проспект Лермонтовский, дом 35, литера А, помещение 7Н):

в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:0953001:118 и расположенных на нем объектов незавершенного строительства:

многоквартирный жилой дом 1 со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,

многоквартирный жилой дом 2 со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район;

в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:0953001:119 и расположенных на нем объектов незавершенного строительства:

многоквартирный жилой дом 3 со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,

многоквартирный жилой дом 4 со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,

многоквартирный жилой дом 5 со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,

многоквартирный жилой дом 6 со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район;

а также в отношении прав на имеющуюся у общества с ограниченной ответственностью «Созвездие» проектную, рабочую, исполнительную и иную документацию, включая договор №43-ТЗСК-ЛО/СОЗ от 02.04.2021.

Передать «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» (приобретателю) имущество и обязательства застройщика в размере 1 141 485 768,66 руб. (491 710 000 руб. и 649 775 768,66 руб. соответственно) в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (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 158 065 769 руб. в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Созвездие» (ОГРН 1157847217131, ИНН 7805318007; адрес: (место нахождения): 190068, Санкт-Петербург, просп. Лермонтовский, дом 35, литера А, помещение 7Н).

Обязать конкурсного управляющего ООО «Созвездие» в течение 10 дней с даты вступления настоящего определения в законную силу открыть специальный расчетный в кредитной организации для перечисления денежных средств в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» в течение 10 дней с момента открытия специального расчетного счета конкурсным управляющим ООО «Созвездие» перечислить денежные средства в размере 1 550 000 руб. на специальный расчетный счет ООО «Созвездие» для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пункта 5 статьи 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»:

первая текущая очередь – 1 550 000 руб.

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

Судья

Н.Ф.Орлова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента

Дата 03.08.2020 9:06:36

Кому выдана Орлова Нина Федоровна