



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

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

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

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Санкт-Петербург  
02 июня 2021 года

*Дело № А56-52051/2019/ход.1*

Резолютивная часть определения оглашена 11.05.2021.

Полный текст определения изготовлен 02.06.2021.

**Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области  
Н.Ю. Овчинникова,**

при ведении протокола судебного заседания помощником Варапевой Е.В.,  
рассмотрев заявление некоммерческой организации «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» (ИНН 4703168325; ОГРН 1194700000923; адрес: 188641, Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Приютинская, д. 13; 195027, г. Санкт-Петербург, ул. Панфилова, д. 12, каб. 110) о намерении стать приобретателем прав

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Квартал» (адрес: 188640 Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 33/35, офис 22; ИНН 4703142687; ОГРН 1144703004192),

при участии:

от заявителя: представитель Корчагин В.В. по доверенности от 28.04.2021;

от конкурсного управляющего: представитель Доронина А.С. по доверенности от 23.12.2020;

от Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области: представитель Козуб Е.А. по доверенности от 11.01.2021;

**установил:**

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.02.2020 (резолютивная часть решения объявлена 17.02.2020) общество с ограниченной ответственностью «Квартал» (далее – должник, ООО «Квартал») признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура банкротства – конкурсное производство и применены правила § 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), конкурсным управляющим утвержден Латышев Борис Викторович.

Сведения о признании должника несостоятельным (банкротом) и применении при рассмотрении дела о банкротстве правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 42 от 07.03.2020.

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области посредством системы «Мой Арбитр» 24.02.2021 поступило (зарегистрировано 02.03.2021) заявление «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области», в котором Фонд просит суд:

- удовлетворить заявление «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» о намерении стать приобретателем прав ООО

«Квартал» в отношении земельного участка (кадастровый номер 47:14:0501006:322) и объекта незавершенного строительства (группа жилой застройки, жилой дом 5 (3 этап); адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование «Аннинское сельское поселение, ЗАО «Победа», участок 77);

- 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 Закона о банкротстве.

Определением от 02.04.2021 заявление «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» принято к производству суда, назначено к рассмотрению в судебном заседании на 18.05.2021, впоследствии дата изменена на 04.05.2021.

Определением от 04.05.2021 по делу объявлен перерыв на 11.05.2021.

Представитель заявителя некоммерческой организации «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» на рассмотрение дела явился, уточнил заявление в порядке ст. 49 АПК РФ, просил;

1. удовлетворить заявление и передать: земельный участок кадастровый номер 47:14:0501006:322, на котором расположен объект незавершенного строительства со всеми неотделимыми улучшениями и объект незавершенного строительства группа жилой застройки, жилой дом 5 (3 этап), расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование «Аннинское сельское поселение, ЗАО «Победа», участок 77.

- права на имеющуюся у ООО «Квартал» проектную, рабочую, исполнительную и иную документацию в отношении объектов незавершенного строительства «Квартал», включая Договор №07-ТЗСК-СК/КВ от 20.04.2021 на оказание услуг по исполнению функций технического заказчика и услуг по строительному контролю по объекту: «Группа жилой застройки, жилой дом 5 (3 этап), расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование «Аннинское сельское поселение, ЗАО «Победа», участок 77.

2. При подтверждении конкурсным управляющим соответствующими документами расходов по текущим платежам, обязать Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области перечислить на специальный банковский счет ООО «Квартал» денежные средства в размере 1990158,14 рублей для погашения требований к должнику по текущим платежам.

3. Передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области (приобретателю) имущество на сумму 198 213 823,00 руб., и обязательства застройщика на сумму 517 870 762,67 рублей, в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

4. Включить размер требования Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области, подлежащего включению в реестр требований кредиторов третьей очереди ООО «Квартал», в соответствии с пунктом 4 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, в сумме 319 656 939,67 рублей.

Конкурсный управляющий в лице своего представителя против удовлетворения заявления не возразил, однако указал, что обязательства застройщика при проверке реестра составляют сумму большую - 341 592 686,7 руб.

Иные лица, участвующие в рассмотрении ходатайства также не возражали против его удовлетворения.

Выслушав участвующих в деле лиц, оценив представленные доказательства, арбитражный суд приходит к следующему.

В соответствии с п. 1 ст. 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 п. 6 ст. 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 Федеральным законом «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» унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда либо юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Заявление о намерении направляется и рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 201.15 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 201.15-1 Закона о банкротстве.

К заявлению о намерении прилагаются документы, подтверждающие:

1) соответствие приобретателя требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 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).

Некоммерческой организацией «Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» в материалы дела представлены надлежащие доказательства соответствия установленным требованиям.

Судом установлено, что запись о некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области», местонахождение: Российская Федерация, 188641, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Приютинская, д. 13, внесена в ЕГРЮЛ 13.08.2019 за №1994700000923, организация постановлена на учет в соответствии с Налоговым кодексом РФ 13.08.2019.

В соответствии с Уставом 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 до завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением прав граждан – участников долевого строительства в порядке, предусмотренном 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», и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – объекты инфраструктуры), для их последующее возмездной передачи в государственную или муниципальную собственность.

Согласно представленному в материалы дела Заключение Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем от 18 марта 2021 года №10635-НС/07, Министерством принято заключение о возможности передачи Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области имущества и обязательств застройщика – ООО «Квартал».

Кроме того, в материалы дела конкурсным управляющим должника представлен отзыв, в соответствии с которым конкурсным управляющим была проведена проверка реестра требований кредиторов по передаче жилых помещений и было обнаружено, что не все кредиторы были внесены в реестр требований по передаче жилых помещений. Соответственно, после сверки реестра, суммарный размер требований кредиторов-участников долевого строительства ООО «Квартал» составляет 458 112 754,70 рублей, соответственно размер требований, передаваемых Фонду Ленинградской области, составляет 341 592 686,7 руб.

Возможность финансирования завершения строительства объекта незавершенного строительства должника подтверждается материалами дела, в том числе решением Наблюдательного совета от 30.12.2020 г. (Протокол № НС-29/2020) о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 1 части 2 статьи 13.1. Федерального закона 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» в отношении объектов незавершенного строительства застройщика ООО «Квартал» 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 Приложению объект незавершенного строительства группа жилой застройки, жилой дом 5 (3 этап), расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование «Аннинское сельское поселение, ЗАО «Победа», участок 77.

По смыслу пункта 11 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве необходимым условием принятия судом определения об удовлетворении заявления о намерении является соблюдение условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве.

Так, передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

1) имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения 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 очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства;

2) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо

указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства;

3) после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений, машиномест, нежилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований участников строительства;

4) объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности;

5) земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве.

Как следует из отзыва конкурсного управляющего, представленного в материалы дела, совокупный (суммарный) размер требований кредиторов - участников долевого строительства, включенных в реестр требований участников строительства, составляет 458 112 754 руб.70 коп. Стоимость имущества должника составляет 198 213 823,00 руб. и конкурсным управляющим подтвержден размер стоимости имущества в указанном размере.

В соответствии с п. 4 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве 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.

При указанных обстоятельствах, оценив в совокупности в соответствии со ст. 71 АПК РФ все имеющиеся в материалах дела доказательства, арбитражный суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения заявления некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» о намерении стать приобретателем прав ООО «Квартал» на земельный участок кадастровый номер 47:14:0501006:322, на котором расположен объект незавершенного строительства со всеми неотделимыми улучшениями и объект незавершенного строительства группа жилой застройки, жилой дом 5 (3 этап), расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование «Аннинское сельское поселение, ЗАО «Победа», участок 77, а также прав на имеющуюся у ООО «Квартал» проектную, рабочую, исполнительную и иную документацию в отношении объектов незавершенного строительства «Квартал», включая Договор №07-ТЗСК-СК/КВ от 20.04.2021 на оказание услуг по исполнению функций технического заказчика и услуг по строительному контролю по объекту: «Группа жилой застройки, жилой дом 5 (3 этап), расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование «Аннинское сельское поселение, ЗАО «Победа», участок 77.

По смыслу пункта 11 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве необходимым условием принятия судом определения об удовлетворении заявления о намерении является соблюдение условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил наличие всех указанных выше условий и полагает заявление подлежащим удовлетворению с учетом сведений о размере обязательств застройщика.

Руководствуясь статьей 201.115-1 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 :**

Принять в порядке ст. 49 АПК РФ уточненное заявление некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области».

Удовлетворить уточненное заявление некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» и:

1. Передать Фонду: земельный участок кадастровый номер 47:14:0501006:322, на котором расположен объект незавершенного строительства со всеми неотделимыми улучшениями и объект незавершенного строительства группа жилой застройки, жилой дом 5 (3 этап), расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование «Аннинское сельское поселение, ЗАО «Победа», участок 77.

- права на имеющуюся у ООО «Квартал» проектную, рабочую, исполнительную и иную документацию в отношении объектов незавершенного строительства «Квартал», включая Договор №07-ТЗСК-СК/КВ от 20.04.2021 на оказание услуг по исполнению функций технического заказчика и услуг по строительному контролю по объекту: «Группа жилой застройки, жилой дом 5 (3 этап), расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование «Аннинское сельское поселение, ЗАО «Победа», участок 77.

2. При подтверждении конкурсным управляющим соответствующими документами расходов по текущим платежам, обязать некоммерческую организацию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» перечислить на специальный банковский счет ООО «Квартал» денежные средства в размере 1990158,14 рублей для погашения требований к должнику по текущим платежам.

3. Передать некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» (приобретателю) имущество на сумму 198 213 823,00 руб., и обязательства застройщика на сумму 341 592 686,70 рублей, в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

4. Включить требования некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области» в реестр требований кредиторов третьей очереди ООО «Квартал», в соответствии с пунктом 4 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, в размере образовавшейся разницы.

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

Судья

Н.Ю. Овчинникова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 03.02.2021 9:04:26  
Кому выдана Овчинникова Наталья Юрьевна