



## 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

по обособленному спору в деле о банкротстве

г. Санкт-Петербург  
02 июля 2021 года

Дело № А56-80283/2019-з.30

Резолютивная часть определения объявлена 30 июня 2021 года.  
Определение в полном объеме изготовлено 02 июля 2021 года.

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в лице судьи Покровского С.С.,**

при ведении протокола судебного заседания секретарем Владимировым Е.Е.,

при участии основных участников дела и процесса по делу о банкротстве:

от ФОНДА ЛО (заявителя) – представителя Русаковой Е.С. по доверенности от 26.11.2019 №1-26/11,

от конкурсного управляющего – представителя Дорониной А.С. по доверенности от 03.02.2020,

участников строительства Сапегина А.А. и Сапегинной П.А. в лице представителя Ширмановой Е.В. по доверенности на бланке серии 47БА 3235499,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело о несостоятельности (банкротстве) ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МОНТАЖСТРОЙ» (ООО «МС»)

по заявлению «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ» (ФОНД ЛО, ОГРН 1194700000923) о намерении статьи приобретателем объектов незавершенного строительства и исполнить обязательства застройщика,

#### **установил:**

29 августа 2019 года Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по заявлению кредитора ООО «ВЕРОНА» возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве) ООО «МС», место государственной регистрации: 197343, г. Санкт-Петербург, ул. Студенческая, д. 10, пом. С1.1., ОГРН 1127847252939, ИНН 7814535738 (далее - общество, должник, застройщик).

20 ноября 2019 года арбитражный суд перешел к рассмотрению дела по правилам §7 главы IX Закона о банкротстве, регулирующего банкротство застройщиков.

15 января 2020 года арбитражный суд признал застройщика банкротом по заявлению Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства и открыл в отношении имущества должника конкурсное производство на срок один год, конкурсным управляющим утвердил Слончак Валерию Игоревну.

24 февраля 2021 года ФОНД ЛО (далее – заявитель) в порядке статьи 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) обратился в арбитражный суд с заявлением о намерении стать приобретателем прав на объекты незавершенного строительства (далее – заявление о

намерении) по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бог, квартал №2, участки №73 (кадастровый номер 47:15:0107004:93) и №75 (кадастровый номер 47:15:0107004:99), и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал заявление о намерении.

В письменном заключении и в заседании суда конкурсный управляющий заявил о соблюдении условий для удовлетворения заявления заинтересованного лица.

Участник строительства поддержал ходатайство о передаче объектов незавершенного строительства.

Иные лица, участвующие в деле и арбитражном процессе по делу о банкротстве застройщика, участие в судебном заседании 30.06.2021 представителей не обеспечили, ходатайств и возражений не заявили.

Поскольку названные лица надлежаще извещены о времени и месте судебного разбирательства, в том числе посредством размещения соответствующей информации на официальном сайте арбитражного суда в информационной телекоммуникационной сети Интернет, их неявка в силу статьи 156 АПК РФ не явилась препятствием для разрешения судом заявленного ходатайства.

Заслушав объяснения участников процесса и исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 4 Федерального закона 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 об участии в долевом строительстве) по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

При обычном хозяйственном обороте исполнение договора завершается передачей помещения дольщику. В ситуации, когда застройщик признан несостоятельным, алгоритм исполнения обязательств перед дольщиками изменяется с учетом специального банкротного регулирования, которым предусмотрены определенные механизмы перехода прав собственности на оплаченные жилые помещения к участникам строительства.

В частности, нормами статьи 201.15-1 Закона о банкротстве предусмотрен механизм урегулирования обязательств застройщика посредством возмездной передачи его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств Фонду субъекта Российской Федерации, который исполняет за должника полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.

Заявление о намерении подлежит удовлетворению в случае соблюдения условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, а также при отсутствии предусмотренного статьей 201.10 Закона о банкротстве ходатайства о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданным участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо отказа в удовлетворении такого ходатайства и при

наличия заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем.

Изучив представленные заявителем и конкурсным управляющим материалы, арбитражный суд приходит к выводу о наличии совокупности условий, позволяющих осуществить переход прав и обязательств застройщика к заинтересованному приобретателю.

Так, заявитель, являясь Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства по смыслу норм Федерального закона 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», наделен правом стать приобретателем имущества (имущественных прав) и обязательств застройщика в силу прямого указания нормы абзаца шестого пункта 1 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве.

30 декабря 2020 года Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032) в порядке пункта 1 части второй статьи 13.1 Федерального закона «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» от 29.07.2017 №218-ФЗ принято решение, оформленное протоколом №НС-29/2020), об оказании безвозмездной целевой финансовой помощи ФОНД ЛО на выполнение мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства ООО «МС». Таким образом, возможность финансирования завершения строительства объектов документально подтверждена.

В связи с недостаточностью имущества, остающегося у должника после передачи двух объектов незавершенного строительства, для погашения текущей задолженности, указанной в подпункте 2 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве, заявителем на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в размере 570 598,31 руб.

Обстоятельства, указанные в подпунктах 3-4 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве, о наличии требований кредиторов, обеспеченных залогом прав застройщика на объекты незавершенного строительства, либо недостаточности жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства, в настоящем случае отсутствуют, в связи с чем внесение денежных средств в депозит суда не требуется.

Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений в домах на участках №73 и №75, составляет 440 108 290,68 руб., в то время как стоимость прав застройщика на указанные объекты незавершенного строительства и земельный участок (согласно отчету об оценке ООО «РИТМ» № 36/20) оценена в 200 083 463,68 руб.

Таким образом, в связи с образовавшейся разницей приобретатель получает право требования к застройщику в размере 240 024 827 руб., подлежащее включению в реестр требований кредиторов с отнесением в четвертую очередь удовлетворения (пункт 4 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве).

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в арбитражный суд представлено заключение (исх. от 18.03.2021 №10633-НС/07) о возможности передачи имущества и обязательств застройщика в отношении объектов капитального строительства на земельном участке (кадастровые номера 47:15:0107004:99, 47:15:0107004:93) приобретателю ФОНД ЛО.

О наличии разногласий относительно передаваемых объектов недвижимости и их характеристиках суду не сообщалось.

Вследствие изложенного и в отсутствие ходатайств о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика созданным участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, арбитражный суд удовлетворяет заявление ФОНД ЛО.

В связи с удовлетворением заявления ФОНД ЛО о намерении арбитражный суд в соответствии с пунктом 11.1 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве одновременно выносит определение о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 11 статьи 201.15-1, пунктом 1 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве, статьей 223 АПК РФ, арбитражный суд

**определил:**

Заявление о намерении удовлетворить:

Передать имущество (имущественные права) и обязательства застройщика ООО «МС» (ОГРН 1127847252939, ИНН 7814535738), включая права на аренду земельного участка, проектную, рабочую, исполнительскую и иную документацию (в том числе, по договору №42-ОБСИИ-ЛО/ПМ от 28.06.2021, договору подряда №42-ПР-ЛО/СЭС от 28.06.2021, договору №42-ТЗСК-ЛО/МС от 06.04.2021), в отношении двух объектов незавершенного строительства по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бог, квартал №2, участки №73 (кадастровый номер 47:15:0107004:93) и №75 (кадастровый номер 47:15:0107004:99), – ФОНД ЛО (ОГРН 1194700000923, ИНН 4703168325).

Включить в реестр требований застройщика ООО «МС» с отнесением в четвертую очередь удовлетворения денежное требование ФОНД ЛО в сумме **240 024 827** руб.

Определение вступает в силу немедленно, но может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд не позднее чем через четырнадцать дней со дня его принятия.

**Судья**

**С.С.Покровский**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 06.09.2020 7:12:52  
Кому выдана Покровский Сергей Сергеевич