



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

13 апреля 2021 года

Дело № А56-54385/2018/ход.9

Резолютивная часть определения объявлена 07 апреля 2021 года

Полный текст определения изготовлен 13 апреля 2021 года

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 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

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) закрытого акционерного общества «УНИВЕРСАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ» (ОГРН 1027804875537, ИНН 7830000867; адрес (место нахождения): 188640, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 33/35, оф. 21),

при участии:

от Фонда ЛО - Корчагина В.В. (по доверенности от 25.12.2019),

от конкурсного управляющего - Клевцова С.С. (по доверенности от 25.09.2020) до перерыва, Пасхалии Ю.Н. (по доверенности от 11.01.2021) после перерыва,

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 - представители не явились,

установил:

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области поступило заявление ООО «Проспект» и Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства о признании ЗАО «УНИСТО» несостоятельным (банкротом).

Определением от 01.10.2018 возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) должника.

Решением от 12.12.2019, резолютивная часть которого объявлена 04.12.2019, заявления ООО «Проспект» и Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства признаны обоснованными; ЗАО «УНИСТО» 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 утверждена Ларичева И.М.

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 21.12.2019 № 236.

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

Определением от 15.03.2021 судебное заседание по рассмотрению заявления назначено на 31.03.2021.

К судебному заседанию от конкурсного управляющего поступил отзыв. 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 ходатайствовал об уточнении заявленных требований.

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

В судебном заседании 31.03.2021 в порядке статьи 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 07.04.2021.

В ходе судебного заседания представитель Фонда ЛО поддержал заявленные требования с учетом уточнений. Представитель конкурсного управляющего не возражал против заявления Фонда ЛО; отметил, что денежные требования в размере 106 465 577,98 руб. также подлежат оплате Фондом ЛО. Остальные лица, участвующие в деле поддержали заявление Фонда ЛО.

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).

Заявитель, являясь Фондом субъекта Российской Федерации (далее - Фонд ЛО), 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 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 № 214-ФЗ).

Фонд ЛО создан в соответствии с нормативно правовым актом субъекта Российской Федерации, на основании Постановления правительства Ленинградской области от 23.07.2019 № 346.

Согласно статье 3 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» (далее - Закон № 218-ФЗ) для достижения целей, установленных настоящим Федеральным законом, Фонд осуществляет, в том числе функции и полномочия по реализации имущества, переданного Фонду по основаниям, предусмотренным статьей 201.15-2-2 Закона о банкротстве в соответствии со статьей 13.4 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.15-2.2 Закона о банкротстве в течение тридцати дней со дня принятия Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13.1 Закона № 218-ФЗ (далее - решение о финансировании), Фонд обращается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о намерении приобрести права застройщика на земельный

участок, расположенные на нем объект (объекты) незавершенного строительства, неотделимые улучшения такого земельного участка, права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.

В качестве встречного представления за передаваемое имущество Фонд осуществляет выплату возмещения участникам строительства в соответствии со статьей 13 Закона № 218-ФЗ.

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 Фонду, превышает совокупный размер причитающихся участникам строительства выплат, Фонд 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 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 Закона о банкротстве.

Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ «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» установлено право Фонда принимать решение о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, части 2 статьи 13.1 Закона № 218-ФЗ.

Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования.

Из материалов обособленного спора следует, что решением наблюдательного совета 19.01.2021 (протокол НС-1/20201) принято решение о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 1 части 2 статьи 13.1. Закона № 218-ФЗ в отношении объектов незавершенного строительства застройщика ЗАО «УНИСТО» 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 1 объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке кадастровый номер 47:07:0722001:2786:

1. Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, позиция 9 (II этап строительства) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»;

2. Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, позиция 10 (III этап строительства) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»;

3. Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, позиция 11 (IV этап строительства) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи».

В соответствии со статьей 201.15.1 Закона о банкротстве приобретателем может быть только юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Законом № 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 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 № 214-ФЗ).

Абзацем вторым пункта 2 статьи 201.15 Закона о банкротстве предусмотрено, что в течение десяти дней с даты поступления заявления о намерении конкурсный управляющий представляет в арбитражный суд и участникам строительства и (или) третьим лицам, направившим заявление о намерении, 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 земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями либо стоимости передаваемых жилых помещений и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений).

В соответствии с пунктом 8 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве в течение десяти дней с даты поступления конкурсному управляющему заявления о намерении конкурсный 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 земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства);

2) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.

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 очереди и 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 очереди, но не более десяти процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

Размер имущества ЗАО «УНИСТО» согласно отчету об оценке составляет: объект незавершенного строительства (описание: дом № 9, многоквартирный секционный жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино) 592 734 504 руб., объект незавершенного строительства (описание: дом № 11, многоквартирный секционный жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская

область, Всеволожский район, п. Мурино) 344 419 504 руб., объект незавершенного строительства (описание: № 11, многоквартирный секционный жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино) 150 066 502 руб., Земельный участок площадью 47961 кв.м. (кадастровый номер 47:07:0722001:278), адрес: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, земли САОЗТ «Ручьи», Категория земель: населенные пункты, Разрешенное использование: Для объектов жилой застройки (в целях жилищного строительства) 143 883 000 руб., а всего 1 231 103 510 руб.

Согласно представленного реестра требований кредиторов:

1-я очередь отсутствует;

2-я очередь - 9 760,78 руб.

3-я очередь 1 подочередь, денежные требования - 106 465 577,98 руб.

4-я очередь, обеспеченные залогом - 339 551 265,76 руб.

4-я очередь, не обеспеченные залогом - 1 318 960 328,15 руб.

4-я очередь, штрафные санкции - 216 625 763,20 руб.

за реестром, 3-я очередь, штрафные санкции - 742 169,43 руб.

за реестром, 4-я очередь, штрафные санкции - 14 837,80 руб.

РТУС: требования о передаче помещений - 2 185 158 835,91 руб.

Таким образом совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства ЖК «Тридевяткино царство» составляет 2 185 158 836 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 ЖК «Тридевяткино царство», включенных в реестр требований о передаче жилых помещений Должника, превысил стоимость прав застройщика на 954 055 326 руб. (2 185 158 836 руб. - 1 231 103 510 руб.).

Следовательно, требования приобретателя, подлежащие включению в реестр требований кредиторов в соответствии с пунктом 4 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве, составляют 954 055 326 руб.

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

Возражения конкурсного управляющего, сводящиеся к тому, что денежные требования в размере 106 465 577,98 руб. (денежные средства по расторгнутым договорам долевого участия) также подлежат оплате Фондом ЛО, отклоняются судом на основании следующего.

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 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:

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 закрытого акционерного общества «УНИВЕРСАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ» (ОГРН 1027804875537, ИНН 7830000867; адрес (место нахождения): 188640, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 33/35, оф. 21), в отношении земельного участка кадастровый номер 47:07:0722001:2786 и расположенных на нем объектов незавершенного строительства:

1. Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, позиция 9 (II этап строительства) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»;

2. Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, позиция 10 (III этап строительства) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»;

3. Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, позиция 11 (IV этап строительства) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»;

а также прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.

Передать Фонду ЛО (приобретателю) имущество на сумму 1 231 103 510 руб. и обязательства застройщика в размере 2 185 158 836 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 954 055 326 руб. в третью очередь реестра требований кредиторов закрытого акционерного общества «УНИВЕРСАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ» (ОГРН 1027804875537, ИНН 7830000867; адрес (место нахождения): 188640, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 33/35, оф. 21).

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

Судья

А.А.Шведов