



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
18 мая 2021 года

Дело № А56-115784/2017/намерение

Резолютивная часть определения объявлена 12.05.2021.

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Радченко А.В.

при ведении протокола судебного заседания помощником Магомедовой Т.А.

рассмотрев в судебном заседании заявление Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Норманн ЛО» (ИНН 4703090799)

о намерении стать приобретателем прав при участии: согласно протокола судебного заседания

у с т а н о в и л :

03.05.2018 Егорова Тамара Ивановна обратилась в суд с заявлением о признании ООО «Норманн ЛО» (ИНН 4703090799, ОГРН 1064703079792) (далее – должник) несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 09.08.2018 года назначено судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления Егоровой Тамары Ивановны о признании должника несостоятельным (банкротом).

26.06.2018 Лисичкин Вячеслав Анатольевич обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Норманн ЛО» несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 08.11.2018 года произведена замена заявителя Егоровой Тамары Ивановны в части требований в размере 2 372 361 руб. 42 коп. из которых 2 038 835,28 руб. основной долг, 310 285,50 руб. проценты, 8 240,60 руб. расходы по уплате госпошлины, 15 000 руб. компенсация морального вреда на правопреемника ООО «Норманн Контракт».

Определением суда от 08.11.2018 года произведена замена заявителя Егорову Тамару Ивановну в части требований в размере 299 000 руб. процентов на правопреемника ООО «Унисон-сервис».

Определением суда от 03.12.2018 принят отказ ООО «Норманн Контракт», ООО «Унисон-сервис» от заявленных требований в части. Производство по требованиям ООО «Норманн Контракт», ООО «Унисон-сервис» прекращено. Егоровой Тамаре

Ивановне отказано во введении наблюдения в отношении ООО «Норманн ЛО» и заявление оставлено без рассмотрения.

Определением суда от 05.02.2019 заявление Лисичкина В.А. назначено к рассмотрению в судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления о признании должника несостоятельным (банкротом).

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.04.2019 (резюлютивная часть объявлена 09.04.2019 г.) отменено определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2018 г., по делу принят новый судебный акт. Признано обоснованным заявление Егоровой Тамары Ивановны в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Норманн ЛО» (ООО «Норманн ЛО») (ИНН 4703090799, ОГРН 1064703079792, адрес: 188643, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Взлетная, д. 12, корп. 4, пом. 1Н), признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства сроком на один год с применением правил параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Конкурсным управляющим утвержден Алтунин Виктор Анатольевич (ИНН503402741914, СНИЛС 060-236-010 00), член Союза «СРО АУ «Стратегия».

Сведения об открытии конкурсного управляющего в отношении должника опубликовано в газете «Коммерсантъ» №76(6556) от 27.04.2019.

Постановлением Арбитражного суда северо-Западного округа от 27.06.2019 постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.04.2019 по делу № А56-115784/2017 отменено. Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2018 по настоящему делу оставлено в силе.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (резюлютивная часть от 30.10.2019 г.) ООО «Норманн ЛО» (Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Взлетная, д. 12/4/1Н; ИНН 4703090799) признано несостоятельным (банкротом). Применено положение параграфа 7 главы IX ФЗ №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Конкурсным управляющим утверждена Слончак Валерия Игоревна (ИНН 631625083382, адрес для направления корреспонденции: 191025, Санкт-Петербург, а/я 12), член ААУ «Содружество»

Сведения об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликованы в газете «Коммерсантъ» №211(6691) от 16.11.2019.

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от ООО «МонтажСтрой-М», поступило заявление, уточненное в порядке ст. 49 АПК РФ, о намерении стать приобретателем прав ООО «Норманн ЛО», в отношении земельных участков, объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Янино-2, ЖК «Яркий», кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:2468, 47:07:1039001:2598, 47:07:1039001:2609. Передать имущество и обязательства застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве.

Определением суда от 17.06.2020 заявление принято к производству.

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд), поступило заявление о намерении стать приобретателем прав ООО «Норманн ЛО», в отношении земельных участков, объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Янино-1, кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:2598, 47:07:1039001:2609. Передать имущество и обязательства застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве.

Определением суда от 10.02.2021 заявление Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» принято к производству для совместного рассмотрения с заявлением ООО «СтройМонтаж-М». К участию в обособленном споре в качестве третьих лиц без самостоятельных требований привлечены следователь ОВД 5 отдела СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области Сабанчиева В.А., ООО «ЭСТОРИС».

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области (далее Фонд Ленинградской области) поступило заявление о намерении стать приобретателем прав ООО «Норманн ЛО», в отношении земельных участков, объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Янино-1, кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:2468. Передать имущество и обязательства застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве.

Определением суда от 07.04.2021 заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области принято к производству для совместного рассмотрения с заявлениями ООО «СтройМонтаж-М», Фонда.

Определением суда от 23.04.2021 заявление Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» удовлетворено, в удовлетворении заявления ООО «МонтажСтрой-М» отказано. В пользу Фонда переданы права застройщика в отношении земельных участков, объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Янино-1, корпус В, Г кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:2598, 47:07:1039001:2609. Судом установлен размер текущих платежей подлежащих оплате на стороне Фонда. Судебное заседание по рассмотрению заявления Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области отложено на 12.05.2021.

В судебном заседании представитель Фонда Ленинградской области, на основании ст. 49 АПК РФ уточнил заявленные требования, просил удовлетворить требования с учетом уточнения.

Представитель конкурсного управляющего, представитель Фонда, конкурсные кредиторы просили удовлетворить заявленные требования.

Представитель конкурсного управляющего дополнительно указал, что размер текущих платежей определен определением суда от 21.04.2021 и полностью покрывает текущие платежи по корпусам А,Б,В,Г.

Представитель ООО «ЭСТОРИС» просил отказать в удовлетворении заявленных требований по основаниям изложенным в письменных возражениях.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения участников обособленного спора суд считает требования Фонда Ленинградской области обоснованными и подлежащими удовлетворению.

До рассмотрения заявления от Минстроя России поступило заключение о возможности передачи имущества и обязательств застройщика Фонду Ленинградской области, имеющему намерение стать приобретателем от 18.03.2021 №10634-НС/07.

Третье лицо следователь Сабанчиева В.А. представила письменную позицию, указав на возможность, на основании судебного акта, передать спорный объект.

В соответствии с п.1 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве в редакции Федерального закона 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" (далее - Закон № 151-ФЗ от 27.06.2019) приобретателем может быть Публично-правовой компании

«Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», Фонд субъекта Российской Федерации, отвечающая требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с 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).

Фонд Ленинградской области является приобретателем имущества застройщика и обязательств перед участниками строительства в порядке, определенном ст. 201.15-1, 201.15-2 и 201.15-2-1 Закона о банкротстве, в силу прямого указания специальной нормы Закона № 214-ФЗ (в редакции от 27.06.2019 № 151-ФЗ).

Из материалов дела следует, что наблюдательным советом Фонда решением от 19.01.2021 г. №НС-1/2021 принято решение о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 1 частью 2 статьи 12 Федерального закона от 27.06.2019 № 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 общества с ограниченной ответственностью «НОРМАНН ЛО», расположенных по адресам: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Янино-1, корп. А, Б.

Между Фондом и Фондом Ленинградской области заключено соглашение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов ООО «Норманн ЛО» от 26.02.2021 №ФЗП-28/494-21.

Дополнительным соглашением №7 от 08.02.2021 к соглашению от 25.10.2019 №ФЗП-28/261-19 о предоставлении субсидий в виде имущественного взноса в имущество Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» из бюджета субъекта Российской Федерации заключенном между комитетом по строительству Ленинградской области и Фондом объекты незавершенного строительства расположенные по адресу Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Янино-1, корп. А, Б включены в перечень объектов в отношении которых осуществляется финансирование мероприятий по завершению строительства.

Из представленного письма следователем Сабанчиевой В.А. следует, что в производстве 5 отдела СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области находится уголовное дело №11801410018001669 по факту хищения денежных средств граждан- участников долевого строительства, в том числе, По указанному уголовному делу земельные участки расположенный по адресу Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Янино-1 корп. А,Б,В,Г кадастровый номер 47:07:1039001:2468, 47:07:1039001:2598, 47:07:1039001:2609 признан вещественным доказательством. При этом, указанные земельные участки, объекты строительства «ЖК Яркий» корп. А,Б,В,Г может быть передан по решению арбитражного суда Фонду с целью завершения строительства указанных объектов.

Из представленного конкурсным управляющим расчета в отношении объектов строительства «ЖК Яркий» корп. А, Б следует, что размер требований кредиторов включенных в реестр составляет 855473246,60 руб., стоимость прав застройщика 508 000 000 руб., стоимость земельного участка 160 000 000 руб., а всего прав 668 000 000 руб. Размер прав и стоимость имущества определена из отчета оценщика, сведения о котором размещены ЕФРСБ в публичном доступе.

Таким образом, Фонд Ленинградской области приобретает право требования к застройщику (должнику) в размере 187 473 246,60 руб.

Суд не может согласиться с позицией ООО «ЭСТОРИС», согласно которой для передачи прав застройщика необходимо получить согласие залогодержателя либо внести на депозитный счет денежные средства, по следующим основаниям.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2021 по обособленному спору А56-115784/2017/тр.278, по требованию ООО «ЭСТОРИС» о включении в реестр требований кредиторов должника денежного требования по обязательствам связанным с приобретением нежилых помещений, в пользу ООО «ЭСТОРИС» установлен залог на земельный участок с кадастровым номером 47:07:1039001:2468 по адресу Ленинградская область, Всеволожский район, д. Янино-1.

Согласно п. 2 ст. 201.15-1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии с настоящей статьей осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 - 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5 - 7 и 10 статьи 201.10 настоящего Федерального закона.

Подпунктом 3 пункта 3 ст. 201.10 установлено, в том числе условие, согласно которому для передачи объекта незавершенного строительства необходимо чтобы в реестре требований кредиторов отсутствовали 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 в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи.

По мнению ООО «ЭСТОРИС» поскольку в отношении земельного участка, с кадастровым номером 47:07:1039001:2468, в его пользу установлен залог, без его согласия невозможно передать права застройщика в отношении указанного земельного участка с расположенными на нем объектами незавершенного строительства Фонду Ленинградской области либо Фонд Ленинградской области обязан внести денежные средства на депозитный счет.

В соответствии с п. 14 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ (ред. от 13.07.2020) "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" передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью, если в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые должны быть построены на передаваемом земельном участке, договор с первым участником строительства, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, в том числе договор участия в долевом строительстве, заключен без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона 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" (в редакции настоящего Федерального закона), до 1 июля 2019 года и применительно к договорам участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 года.

Передача указанного в настоящей части земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей

201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201.10 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Указанной нормой не предусмотрено соблюдение подпункта 3 пункта 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве как обязательного условия для передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

В силу п. 17 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ (ред. от 13.07.2020) "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» положения пункта 3.2 статьи 201.1, статей 201.8-1, 201.8-2, 201.9, 201.10 - 201.14, 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

Из материалов дела и объяснений конкурсного управляющего установлено, что к правоотношениям сторон ст. 15.4 Федерального закона 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" не применяется, поскольку участники строительства оплачивали денежные средства застройщику (без применения эскроу счета в уполномоченной банке), договор участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 года, расчеты с кредиторами третьей очереди не начаты.

В соответствии со ст. 4 Гражданского кодекса Российской Федерации действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Поскольку федеральным законом предусмотрена возможность распространение его действия на правоотношения сторон возникших ранее, при этом судом установлены обстоятельства свидетельствующие об отсутствии препятствия к передаче земельного участка с объектами незавершенного строительства, при наличии прав залога в пользу лица включенного в реестр требований кредиторов и не являющегося участником строительства, а так же применение к правоотношениям сторон условий п. 14, 17 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ (ред. от 13.07.2020) позиция ООО «ЭСТОРИС» о необходимости получить предварительное согласие, как лица являющегося залогодержателем, либо внести денежные средства на депозитный счет основана на ошибочном толковании норм действующего законодательства, в связи с судом отклоняется.

Ссылка ООО «ЭСТОРИС» на нарушение его прав предусмотренных ст. 35 Конституции Российской Федерации не нашли своего подтверждения. Передача прав застройщика в пользу Фонда Ленинградской области не прекращает право денежного требования к должнику на стороне ООО «ЭСТОРИС».

Удовлетворяя требования суд учитывает ранее рассмотренное заявление Фонда согласно которому судом установлен размер текущих платежей, а так же обязанность Фонда оплатить текущие платежи в установленный срок (определение от 23.04.2021 А56-115784/2012/намерение).

Руководствуясь ст.ст. 60, 201.15-1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

определил:

Принять уточненное заявление.

Удовлетворить заявление Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области о намерении стать приобретателем прав застройщика ООО «Норманн ЛО» (ОГРН 1064703079792, ИНН 4703090799) в отношении земельного участка, объектов незавершенного строительства расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Янино-1, корп. А, Б, кадастровый номер земельных участков: 47:07:1039001:2468.

Обязать конкурсного управляющего ООО «Норманн ЛО», в течении 30 дней, с даты погашения задолженности по текущим платежам первой очереди передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Ленинградской области права застройщика ООО «Норманн ЛО» (ОГРН 1064703079792, ИНН 4703090799) в отношении земельного участка, объектов незавершенного строительства расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Янино-1, корп. А, Б кадастровый номер земельных участков: 47:07:1039001:2468.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течении 14 дней со дня принятия.

Судья

Радченко А.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 11.08.2020 9:26:23
Кому выдана Радченко Александр Викторович