

Судебный акт вступил
в законную силу 23.08.22
дата
Помощник судьи [подпись]
И.И.О.
30.08.22
дата učinения отметки

100044/2022-147931(2)

Копия



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-2126/20188

20 июня 2022 года

Резолютивная часть определения объявлена 14 июня 2022 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Ничегогоряевой О.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем Кондратьевой Е.Ю., рассмотрев в судебном заседании заявление фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Новосибирской области по вопросу о передаче объектов незавершенного строительства, прав застройщика и прав на проектную документацию в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Новосибирской области

в рамках дела о несостоятельности банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Партнер-Инвест»,

при участии в судебном заседании с использованием систем видео конференции информационной системы картотека арбитражных дел (онлайн заседание): конкурсного управляющего – Гордиенко Захара Андреевича (доверенность от 01.01.2022, паспорт), представителя заинтересованного лица публично-правовой компании «Фонд развития территорий» – Востриковой Елены Сергеевны (доверенность от 03.02.2022, паспорт) – до перерыва,

при участии в судебном заседании: кредиторов - Садкина Т. А., (паспорт, лично), Зверева И. А. (паспорт, лично) – до перерыва, Еремеева И.О. (паспорт, лично), Бутьянова А. М., (паспорт, лично), Федотова Н.А. (паспорт, лично) – после перерыва, Лаас Е.В. (паспорт, лично) – после перерыва, Бондаренко В. Ю.(паспорт, лично) – после перерыва, Морошан А. А. (паспорт, лично) – после перерыва, представителя заинтересованного лица Министерства строительства Новосибирской области – Кандеева Сергея Сергеевича (доверенность от 11.01.2022, удостоверение № 3), представителя заявителя Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Новосибирской области – Мышлановой Ольги Николаевны (доверенность от 10.02.2021, удостоверение № 7), представителя третьего лица Прокуратуры Новосибирской области – Эртель Виктории Александровны (доверенность от 11.03.2022, удостоверение ТО № 326251),

установил:

Решением арбитражного суда от 22.03.2019 должник ООО «Партнер-Инвест» признан несостоятельным (банкротом), конкурсным управляющим утвержден Гордиенко

онумеровано
печатью на
10 листах
гарь с/з
ева Е. Ю.

Захар Андреевич. Одновременно в отношении должника - застройщика при его банкротстве применены правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

03.08.2021 в арбитражный суд поступило заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Новосибирской области (далее – Фонд) о намерении приобрести объект незавершенного строительства и исполнить обязательства застройщика в отношении одного из принадлежащих обществу с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Партнер-Инвест» объектов в деле о его банкротстве.

Определением арбитражного суда от 09.03.2022 (резолютивная часть определения объявлена 05.03.2022) заявление Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Новосибирской области о намерении приобрести объект незавершенного строительства и исполнить обязательства застройщика в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Партнер-Инвест» удовлетворено, назначено судебное заседание по вопросу о передаче объектов незавершенного строительства, прав застройщика и прав на проектную документацию в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Новосибирской области.

Судебный акт от 09.03.2022 вступил в законную силу в связи с принятием 11.05.2022 Седьмым арбитражным апелляционным судом Постановления, которым судебный акт суда первой инстанции был оставлен без изменения.

Прокуратура Новосибирской области привлечена по ее ходатайству к участию в деле и рассмотрению заявления фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Новосибирской области по вопросу о передаче объектов незавершенного строительства, прав застройщика и прав на проектную документацию в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Новосибирской области в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора в порядке статьи 51 АПК РФ.

В материалы дела от кредитора Синюкова А.Г. поступило ходатайство об отложении судебного разбирательства в связи с обжалованием судебного акта от 09.03.2022, которым было удовлетворено заявление Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Новосибирской области о намерении приобрести объект незавершенного строительства и исполнить обязательства застройщика в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Партнер-Инвест» в суд кассационной инстанции.

Лица, участвующие в судебном заседании, возражали по ходатайству Синюкова А.Г.

Суд, рассмотрев заявленное ходатайство кредитора Синюкова А.Г., руководствуясь статьей 158 АПК РФ, отказывает в его удовлетворении, доводы, изложенные в заявлении, суд отклоняет как не отвечающие требованиям статьи 158 АПК РФ. Отложение судебного

заседания является правом, а не обязанностью суда. Суд полагает возможным рассмотреть заявление по имеющимся в материалах заявления документам, при этом учитывает, что судебный акт от 09.03.2022 вступил в законную силу.

Также возражающим Синюковым А.Г. в материалы дела представлены пояснения с приложением отчета независимого оценщика в подтверждение факта превышения финансирования необходимого для окончания строительства в размере 3 642 000 000 рублей максимальной величины возможных выплат возмещения участникам строительства со стороны Фонда, полагает что судебный акт в пользу заявителя повлечет необоснованное расходование бюджетных денежных средств. Также Синюков А.Г. повторно указывает на отсутствие с его стороны согласия на передачу объекта незавершенного строительства, не установление судом обязанности Фонда по перечислению денежных средств на погашение текущей задолженности перед собственником земельного участка в размере 6 598 804 рублей.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал заявленное требование.

Кредиторы, присутствующие в судебном заседании, конкурсный управляющий поддержали заявление.

Также лицами, участвующими в деле выражена позиция по заявлению Синюкова А.Г., указано не обоснованность его доводов и требований (письменные отзывы приобщены к материалам дела).

Оценив представленные в материалы дела документы по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд пришел к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения заявления. При принятии судебного акта суд руководствуется следующим.

В соответствии с ч. 1 ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ч. 1 ст. 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно абзацу 1 пункта 6 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве 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, которым является некоммерческая организация Фонда или Фонд субъекта Российской Федерации, направляет заявление о таком 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.

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

Согласно пункту 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 (далее в целях настоящего параграфа - приобретатель). В качестве встречного представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений.

К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимые улучшения на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства), права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения (далее соответственно - имущество, земельный участок, неотделимые улучшения земельного участка, проектная документация).

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, за исключением требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций (далее - обязательства застройщика).

Приобретателем может быть Фонд либо Фонд субъекта Российской Федерации на основании принятого Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации решения о финансировании мероприятий по завершении строительства объектов незавершенного строительства, которые приняты по основаниям и в порядке, которые установлены Федеральным законом от 29.07.2017 N 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 N 214-ФЗ "Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". В случае, если Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации принято решение о нецелесообразности такого финансирования либо решение Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации не было получено конкурсным управляющим в течение шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства, приобретателем может быть также юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – Фонд) создана в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 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».

Пунктом 2 статьи 201.1 5.1 Закона о банкротстве установлено, что 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.

Передача имущества и обязательств застройщика, предусмотренных настоящей статьей, допускается, если земельный участок, предназначенный для размещения объекта незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве.

Передача обязательств застройщика перед участником строительства в соответствии с настоящей статьей осуществляется при условии полной оплаты цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, таким участником. Возможна передача обязательств застройщика в случае исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения, машино-места и нежилого помещения не в полном объеме при условии перехода к приобретателю также имевшегося у застройщика права требования по исполнению обязательства в оставшейся части.

В силу пункта 4 статьи 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.

Согласно пункту 7.1 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве к заявлению о намерении Фонда или 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 или 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.

Из материалов дела следует, что 15.07.2021 наблюдательным советом Фонда было принято решение о финансировании мероприятий по достройке одного из объектов должника – объект незавершенного строительства 28-этажный 299-квартирный жилой дом, общей площадью 19 366, 32 кв.м, площадью жилых помещений 12 290, 01 кв.м., площадью застройки 837,58 кв.м., со степенью готовности 40%, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Д.Ковальчук, 378/1 (стр.), № 2 по генплану. Одновременно Фонд выражает намерения на приобретение прав застройщика на земельный участок, занятый объектом незавершенного строительства, права на подключение (технологическое присоединение) данного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и права на проектную документацию, необходимую для завершения мероприятий по строительству.

08.02.2022 Фондом было уточнено заявление, а именно, указан кадастровый номер объекта незавершенного строительства – 54:35:033045:27.

Ранее конкурсным управляющим были представлены сведения из которых следует, что по состоянию на 10.09.2021 размер текущих платежей в соответствии с пунктом 5 статьи 210.10 Закона о банкротстве составляет 1 464 316 рублей.

Стоимость имущества, включенного в конкурсную массу – 610 500 рублей. Требования кредиторов первой и второй очереди в реестре требований кредиторов отсутствуют.

В соответствии с отчетом об оценке № 2290Н/2021 от 03.06.2021, рыночная стоимость жилого дома № 2 (по генплану) составляет 225 721 000 рублей, права аренды на 1/2 земельного участка, на котором расположено два принадлежащих застройщику объекта – 39 598 000 рублей.

В реестр требований участников строительства должника включены требования участников строительства по дому № 2 в размере 476 853 430 рублей.

Совокупный размер приобретаемых прав составляет 265 319 000 рублей, а совокупный размер требований участников строительства составляет 476 853 430 рублей, то есть Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Новосибирской области подлежит включению в реестр требований кредиторов должника в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 Закона о банкротстве в размере 211 534 430 рублей.

Размер денежных средств, подлежащих перечислению на специальный банковский счет составляет 704 819 рублей 98 копеек (с учетом исправленной судом опечатки).

Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Новосибирской области внес денежные средства на специальный банковский счет должника 18.04.2022. подтверждающие документы представлены в материалы дела.

Фондом не заявлено требование о включении в реестр требований кредиторов в размере соотношения 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 связи с указанным, суд не рассматривает вопрос о включении требования Фонда в реестр требований кредиторов должника. Суд не может выходить за пределы заявленных требований.

Окончательный размер денежных средств, выплата которых производится гражданам участникам строительства в соответствии с настоящим решением, будет определен после осуществления расчетов по требованиям граждан-участников строительства до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика банкрота, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

Поскольку заявителем соблюдены все условия, предусмотренные статьями 201.10, 201.15, 201.15.1 Закона о банкротстве, необходимые для передачи прав на объект незавершенного строительства, в соответствии с абзацем 1 пункта 6 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства, суд признает заявление Фонда о намерении стать приобретателем прав и обязательств застройщика ООО «Партнер-Инвест» на объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 54:35:033045:27, расположенный по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск ул. Дуси Ковальчук, 378/1 (стр.), № 2 по генплану, и на земельный участок, занятый объектом незавершенного строительства с кадастровым номером: 54:35:033045:6, с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, прав требований по подключению (технологическому присоединению) данного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и права на проектную документацию, необходимую для завершения мероприятий по строительству в рамках дела № А45-2126/2018, обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Возражения и доводы Синюкова А.Г. суд отклоняет как не обоснованные. Отсутствие согласия кредитора Синюкова А.Г. на передачу объекта незавершенного строительства, не установление судом обязанности Фонда по перечислению денежных средств на погашение текущей задолженности перед собственником земельного участка в размере 6 598 804 руб. не свидетельствуют о несоблюдении заявителем условий, предусмотренных статьями 201.10, 201.15, 201.15-1 Закона о банкротстве, поскольку ООО «Партнер Инвест» не привлекало денежные средства с использованием счетов эскроу, а первые договоры долевого участия были заключены в 2015 году, то есть до 1 июля 2019 года, в связи с чем, в деле о банкротстве ООО «Партнер Инвест» не подлежат применению условия, предусмотренные подпунктом 3 пункта 3 статьи 201.10 и пунктом 2 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве об отсутствии требований кредиторов не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо получения согласия от таких кредиторов, либо перечисление средств на депозитный счет арбитражного суда в размере достаточном для погашения требований указанных кредиторов и установленном подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве для целей передачи имущества. В соответствии со статьей 201.15-1 Закона о банкротстве (в редакции Закона №151-ФЗ от 27.06.2019) приобретатель не обязан получать согласие залоговых кредиторов или осуществлять погашение требований, обеспеченных залогом прав на земельный участок и/или объект незавершенного строительства в силу пункта 14 статьи 16 Закона 151-ФЗ.

Согласно справке о размере финансирования, необходимого для завершения строительства объекта незавершенного строительства, размер финансирования, определенный в соответствии с Правилами принятия Фондом решения о финансировании, утвержденных постановлением правительства Российской Федерации от 12.09.2019 №1192, необходимый для завершения строительства объекта, по состоянию на 15.07.2021 составляет 435 982 683 рублей 77 копеек, при этом общий размер финансовой помощи для финансирования указанных выше мероприятий составляет 439 672 999 рублей 77 копеек.

19.08.2021 между ППК Фондом и Фондом НСО заключено Соглашение № ФЗП-28/2181-21 о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов общества с ограниченной ответственностью «Партнер-Инвест», средства финансовой помощи для завершения строительства вышеуказанного объекта незавершенного строительства передаются новому застройщику - Фонду НСО в соответствии с соглашением о финансировании.

Арбитражным судом Новосибирской области на основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании 09.06.2022 был объявлен перерыв до 15 часов 00 минут 14.06.2022, о чем сделано публичное извещение на сайте арбитражного суда: <http://novosib.arbitr.ru>

Руководствуясь статьями 201.15-2-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 АПК РФ Федерации, суд

определил:

Передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Новосибирской области (ИНН или ОГРН) права и обязательства застройщика ООО «Партнер-Инвест» на объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 54:35:033045:27, расположенный по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск ул. Дуси Ковальчук, 378/1 (стр.), № 2 по генплану, и на земельный участок, занятый объектом незавершенного строительства с кадастровым номером: 54:35:033045:6, с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, права требования по подключению (технологическому присоединению) данного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и права на проектную документацию, необходимую для завершения мероприятий по строительству.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой Арбитражный Апелляционный суд (г.Томск) в течение десяти дней со дня его вынесения.

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья



О.Н. Ничегоряева

Секретарь судебного заседания

