



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Пермь
14 мая 2019 года

Дело №А50-10848/2014

Резолютивная часть определения оглашена 19 апреля 2019 года.
Полный текст определения изготовлен 14 мая 2019 года.

Арбитражный суд Пермского края в составе: судьи Копаневой Е.А., при ведении протокола помощником судьи Козынцевой Ю.С., рассмотрел в открытом судебном заседании в рамках дела по заявлению ликвидатора о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Солдес Строй» (614046, г. Пермь, ул. Барамзиной Татьяны, 42/2; ОГРН 1089848023462; ИНН 7811421556), заявление конкурсного управляющего ООО «Солдес Строй» Бормотова А.В. о разрешении разногласий,

при участии:

конкурсный управляющий: Бормотов А.В., паспорт;

от Кушпелевой О.Д.: Демидов Д.С., паспорт, доверенность от 26.02.2019;

от ЖСК «Столичный»: Шараманова В.П., паспорт, доверенность (л.д.190);

от Минстроя ПК: Киракосян А.Г.: паспорт, доверенность от 01.03.2019;

от Инцкирвели Т.Т.: Белоглазов С.Г., паспорт, доверенность от 24.11.2018;

от Поздняковой Ю.В.: Алешин А.Б., паспорт, доверенность от 14.03.2019;

от Позднякова А.Ю.: Алешин А.Б., паспорт, доверенность от 25.10.2018;

от Инспекции Гостехнадзора: Малышев В.А., паспорт, доверенность от 21.02.2019;

Прудский В.Г., паспорт;

Долгих Т.Г., паспорт;

Шадрин А.А., паспорт.

Суд установил:

Решением арбитражного суда Пермского края от 30.12.2014 года ООО «Солдес Строй» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре банкротства ликвидируемого должника сроком на шесть месяцев с применением правил параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы 9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». И.о.конкурсного управляющего общества с ограниченной

ответственностью «Солдес Строй» утвержден Бормотов Александр Виллиевич.

23.01.2019 конкурсный управляющий должника обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий и определении размера денежных средств, подлежащих внесению на депозитный счет Арбитражного суда Пермского края, которое было принято судом к производству и назначено к рассмотрению с учетом отложений на 19.04.2019.

В судебном заседании конкурсный управляющий указывает, что расчет удовлетворения должен производиться с исключением 112 земельного участка, с применением положений ст.201.10 Закона о банкротстве, полагает позицию конкурсных кредиторов – участников строительства неверной.

Представитель Поздняковой Ю.В., Позднякова А.Ю. в судебном заседании поддерживает позицию, изложенную в отзыве, полагает, что поскольку его доверители являются первоначальными залогодержателями земельного участка, то удовлетворению подлежат требования Поздняковых, а не всех залоговых кредиторов, с позицией конкурсных кредиторов – участников строительства не согласен.

Представитель кредитора Инцкирвели Т.Т. возражает против удовлетворения разногласий в порядке, предложенном конкурсными кредиторами-участниками строительства, согласен с доводами конкурсного управляющего, полагает, что удовлетворение требований залоговых кредиторов должно производиться в порядке ст.201.10 Закона о банкротстве, возражает по доводам Поздняковых, поскольку предложенный порядок удовлетворения требований залоговых кредиторов не применим в процедуре банкротства застройщика.

Представитель Минстроя в судебном заседании приобщил отзыв на заявление, согласен с позицией конкурсных кредиторов – участников строительства, просит разрешить разногласия с учетом представленной позиции.

Долгих Т.Г. представила в материалы дела письменную позицию, просит разрешить разногласия с учетом позиции конкурсных кредиторов – участников строительства, не согласна с доводами управляющего и залоговых кредиторов.

От Кушпелевой О.Д. в материалы дела приобщена письменная позиция, просит разрешить разногласия с учетом позиции конкурсных кредиторов-участников строительства, не согласна доводами конкурсного управляющего и залоговых кредиторов.

Представитель ЖСК «Столичный» приобщила в материалы дела уточненный отзыв, согласна с позицией кредиторов – участников строительства, просит разрешить разногласия с учетом представленной позиции, не согласна с доводами залоговых кредиторов.

Арбитражный суд, исследовав материалы дела, заслушав участвующих в деле лиц, полагает следующее.

В силу пункта 1 статьи 60 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве)

арбитражный суд рассматривает заявления арбитражного управляющего о разногласиях, возникших между ним и кредиторами.

Согласно п. 10 ст. 16 Закона о банкротстве разногласия, возникающие между конкурсными кредиторами, уполномоченными органами и арбитражным управляющим, о составе, о размере и об очередности удовлетворения требований кредиторов по денежным обязательствам или об уплате обязательных платежей, рассматриваются арбитражным судом в порядке, предусмотренном названным Законом.

Дело о банкротстве ООО «Солдес Строй» рассматривается с особенностями, предусмотренными § 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), как дело о банкротстве застройщика.

У должника сформировано два реестра, реестр передачи жилых помещений и реестр кредиторов по денежным обязательствам.

В реестр кредиторов по денежным обязательствам включены требования кредиторов, обеспеченных залогом имущества должника на общую сумму 64830081,21 рубль:

- Измайлов Алексей Владимирович в размере 2 950 000,00 руб. (определение Арбитражного суда Пермского края по делу №А50-10848/2014 от 13.03.2015);
- Белозеров Петр Вячеславович в размере 5 380 200 руб. (определение Арбитражного суда Пермского края по делу №А50-10848/2014 от 24.04.2015);
- Фофанова Елена Сергеевна в размере 6 347 700,00 руб. (определение Арбитражного суда Пермского края по делу №А50-10848/2014 от 24.04.2015);
- Поздняков Алексей Юрьевич в размере 19 605 280,00 руб. (определение Арбитражного суда Пермского края по делу №А50-10848/2014 от 19.08.2015);
- Позднякова Юлия Владимировна в размере 19 605 280,00 руб. (определение Арбитражного суда Пермского края по делу №А50-10848/2014 от 19.08.2015);
- ИП Инцирвели Татьяна Теймуразовна в размере 10 941 621,21 руб. (определение Арбитражного суда Пермского края по делу №А50-10848/2014 от 28.01.2016, определение Арбитражного суда Пермского края по делу №А50-10848/2014 от 19.12.2017).

В реестр передачи жилых помещений включены требования кредиторов – участников строительства в общей сумме 279450738,13 рублей.

В конкурсную массу должника включен объект строительства и земельные участки:

- объект незавершенного строительства - 22-этажный жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой, адрес: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный р-н, пр-кт Декабристов, 97, кадастровый номер 59:01:4410763:268;

- земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410763:39, адрес: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный р-н, ул. 2-я Теплогорская, 7, 2-я

Теплогорская, 2-я Теплогорская, 9, проспект Декабристов, 99, проспект Декабристов, 101, площадь: 3 469 +/-21 кв.м.;

- право аренды земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410763:112, адрес: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный р-н, проспект Декабристов, 99, площадь: 2 016 +/- 16 кв.м.

В соответствии с отчетом об оценке № 8604 от 23.11.2018, стоимость включенного в конкурсную массу имущества составляет 134716300 рублей.

Между конкурсным управляющим, конкурсными кредиторами, конкурсными кредиторами – участниками строительства возникли разногласия при разрешении вопроса о передаче объекта незавершенного строительства в ЖСК для его достройки в части выполнения условия, предусмотренного п.3 ст.201.10 Закона о банкротстве, который предусматривает, что передача объекта незавершенного строительства его участникам может быть осуществлена при условии того, что 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 в соответствии с пунктом б данной статьи.

Как следует из представленных суду пояснений залоговых кредиторов, указанные кредиторы не предоставили участникам строительства согласие на передачу объекта незавершенного строительства.

Поскольку кредиторы – участники строительства заинтересованы в передаче объекта незавершенного строительства, то конкурсным управляющим до проведения собрания кредиторов была осуществлена оценка объекта и произведен расчет в части денежных средств, подлежащих внесению на депозитный счет суда для удовлетворения требований залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, сумма денежных средств составила 77766840 рублей.

С указанным расчетом конкурсные кредиторы – участники строительства не согласились, полагают, что размер денежных средств, подлежащих внесению на депозитный счет суда, составляет 14643948,40 рублей.

Позиция конкурсных кредиторов – участников строительства обусловлена следующим.

В соответствии с п.6 ст. 201.10 в случае, если требования не являющихся участниками строительства кредиторов, включенные в реестр требований кредиторов, обеспечены залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести на депозитный счет арбитражного суда денежные средства в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов и установленном подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве.

Согласно пп.1 п.1 ст.201.14 Закона о банкротстве в случае реализации предмета залога - объекта строительства, принадлежащего застройщику на праве собственности, и земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды), средства, вырученные от реализации указанных объектов и (или) прав на них, перечисляются покупателем на специальный банковский счет должника.

Из зачисленных на этот счет средств шестьдесят процентов направляется на погашение требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов и (или) прав на них должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, включая требования по обязательству, обеспеченному залогом по договору участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Кредиторы – участники строительства полагают, что при удовлетворении требований залоговых кредиторов с учетом положений стст.201.10, 201.14 Закона о банкротстве следует применять положения параграфа 7 главы 9 Закона о банкротстве и Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» во взаимосвязи.

Статьей 201.4 Закона о банкротстве установлен особый порядок ведения реестра кредиторов должника-застройщика, в частности, указанная норма разграничивает реестровых кредиторов по требованиям о передаче жилых помещений (которые включаются в отдельную очередь), кредиторов по денежным требованиям (четвертая очередь) и кредиторов по денежным требованиям, вытекающим из договоров долевого участия в строительстве (третья очередь).

Согласно статье 12.1 и 13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» залогом обеспечивается требование участника строительства как по передаче жилого помещения, так и по возврату денежных средств по расторгнутому договору и выплате штрафных санкций за нарушение сроков исполнения обязательств.

Таким образом, исполнение основного обязательства перед участниками строительства (независимо от того в какую очередь включено требование) в силу ст. 12.1 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» обеспечивается залогом земельного участка и объекта незавершенного строительства до момента ввода объекта в эксплуатацию (Определение Конституционного Суда РФ от 14.01.2014 N 2-0 "По запросу Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о проверке конституционности части 3 статьи 13 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и пункта 1 статьи 131 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и Постановление Президиума ВАС РФ от 15.04.2014 г. № ВАС-13962/12).

Из обстоятельств настоящего дела о банкротстве следует, что

строящийся многоквартирный дом по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, п-т. Декабристов, 97, в эксплуатацию не введен, следовательно, право залога участников строительства распространяется на весь объект незавершенного строительства и земельный участок.

При этом п. 1 ст. 201.14 Закона о банкротстве не конкретизирует, что 60 % суммы, вырученной от реализации объекта незавершенного строительством, направляется на погашение требований обеспеченных залогом денежных требований кредиторов.

В связи с этим при определении суммы, подлежащей внесению на депозитный счет суда в интересах залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, и расчете соответствующей пропорции необходимо учитывать требования кредиторов - участников строительства о передаче жилых помещений в числе требований, которые в силу прямого указания специального закона также обеспечены залогом объекта незавершенного строительства (о чем своевременно вносились записи в ЕГРП) и должны быть пропорционально погашены за счет 60 % от суммы, вырученной от продажи незавершенного строительством объекта, в случае его продажи.

Кредиторы – участники строительства полагают, что иное толкование указанной нормы (в частности, позиция Фофановой Е.С., Белозерова П.В., Измайлова А.В. и ИП Инцкирвели Т.Т.) означало бы в случае продажи объекта незавершенного строительством с торгов направление 60 % от вырученных средств исключительно на погашение залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства.

Приведенный в статье 201.14 Закона о банкротстве механизм расчетов регулирует в первую очередь расчеты с кредиторами при продаже объекта незавершенного строительством с торгов в ходе конкурсного производства и только через отсылочную норму регулирует порядок определения суммы, подлежащей внесению на депозит суда при передаче объекта ЖСК.

Таким образом, указанный механизм при определении пропорции распределения денежных средств не предусматривает передачу дольщикам объекта незавершенного строительством как некое встречное предоставление.

Следуя логике залоговых кредиторов в случае продажи объекта на торгах, имущественные интересы участников строительства также должны учитываться после полного погашения требований залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, что не соответствует ни буквальному смыслу ст.ст. 201.10, 201.14 Закона о банкротстве, ст. 12.1 и 13 Закона № 214-ФЗ, согласно которым обязательства участников строительства также обеспечены залогом в силу закона, ни принципам разумности, справедливости и пропорциональности.

Указанное, по мнению кредиторов – участников строительства, предоставляет необоснованный приоритет участникам строительства, заключившим договоры в отношении нежилых помещений по отношению к дольщикам, заключившим договоры в отношении строящихся квартир.

Статьи 19 и 35 Конституции РФ устанавливают равный статус участников гражданского оборота по защите частной собственности, а право на жилище, гарантированное статьей 40 Конституции РФ, является самостоятельным дополнительным конституционным правом граждан, которое также будет нарушаться при предложенном залоговыми кредиторами подходе распределения денежных средств.

Соответственно, кредиторы – участники строительства, ЖСК «Столичный» предлагают учитывать в распределении 60% денежных средств всех залоговых кредиторов, в том числе участников строительства, в связи с чем денежные средства, подлежащие внесению на депозитный счет суда, составят 14643948,40 рублей, то есть те денежные средства, которые необходимы на удовлетворение требований залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства.

С данными доводами не соглашаются залоговые кредиторы Фофанова Е.С., Белозеров П.В., Измайлов А.В., ИП Инцкирвели Т.Т.

Залоговые кредиторы, не участники строительства, указывают, что ст.201.10 Закона о банкротстве является специальной по отношению к ст.201.14, а не производной от нее и ФЗ «О долевом участии...», предусматривает механизм равноценного удовлетворения требований всех кредиторов, имеющих преимущество в деле о банкротстве, то есть залоговых кредиторов. Поскольку кредиторы – участники строительства являются кредиторами, чьи права обеспечиваются залогом квартир, то при передаче им объекта незавершенного строительства они получают удовлетворение своих требований в полном объеме за счет залогового объекта. При передаче же объекта незавершенного строительства в ЖСК залоговые кредиторы, не участники строительства, не получают удовлетворение своих требований за счет данного имущества, при этом нежилые помещения также передаются в ЖСК с общим объеме незавершенного строительства, соответственно, залоговый кредитор, не участник строительства, может получить удовлетворение своих требований при передаче объекта в ЖСК только за счет внесенных денежных средств на депозит суда, размер внесения которого определен ст.201.14 Закона о банкротстве. Полагают, что участники строительства ошибочно проводят аналогию удовлетворения своих требований с реализацией объекта незавершенного строительства в рамках дела о банкротстве.

Залоговые кредиторы Поздняковы не согласны не с позицией кредиторов – участников строительства, ни с позицией иных залоговых кредиторов.

Позиция Поздняковых заключается в следующем.

В период с ноября 2006 года по июль 2007 года между Позняковым А.Ю., Поздняковой Ю.В., в качестве заимодавцев и ООО «Гран-1», в качестве заемщика, были заключены договоры займа, фактически переданы заемщику денежные средства в общей сумме 31 587 700 руб.

01.08.2007г. между Поздняковыми и обществом «Гран-1» были заключены соглашения о порядке исполнения обязательств № 1 и № 2, в

соответствии с которыми стороны прекратили исполнение обязательств по договорам займа путем замены обязательства выдачей векселей ООО «Гран-1» вексельными суммами 18587700 руб., 6500000 руб. и 6500000 руб.

Про договору купли-продажи от 30.04.2009г. Позднякова Ю.В. приобрела в свою собственность земельный участок с расположенным на нем одноэтажным бревенчатым жилым домом, хозяйственными постройками по ул. 2-я Теплогорская, 7 в г. Перми (кадастровый номер земельного участка 59:01:4410763:9, площадь участка - 893 кв.м.). Право собственности Поздняковой Ю.В. на земельный участок и жилой дом зарегистрировано в ЕГРП 29.05.2009.

01.10.2009. Между Поздняковым А.Ю., Поздняковой Ю.В. и ООО «Комбит-Пермь» был заключен договор купли-продажи векселей, по условиям которого Поздняковы передали обществу «Комбит-Пермь» векселя ООО «Гран-1» вексельными суммами 18587700 руб., 6500000 руб. и 6500000 руб., а ООО «Комбит-Пермь» обязалось оплатить приобретаемые векселя в срок до 31.12.2009г. Дополнительным соглашением от 01.02.2010г. к договору купли-продажи векселей стороны предусмотрели обязанность покупателя по оплате векселей в срок до 31.03.2010г., дополнили договор пунктом 6, согласно которому ООО «Комбит-Пермь» приняло на себя обязательства уплатить плату за предоставление отсрочки в уплате цены векселей в сумме 2905940 руб. со сроком уплаты 31.03.2010 года; стороны определили общую цену договора в размере 34493640 руб.

Указанные выше обстоятельства подтверждаются определением Арбитражного суда Пермского края от 19.08.2015 по настоящему делу, которым требования Поздняковых включены в реестр требований кредиторов ООО «Солдес Строй» как обеспеченные залогом.

15.10.2009 между Поздняковой Ю.В. и ООО «Гран-1» был заключен договор аренды объектов недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410763:9, площадью 893 кв.м. по ул. 2-я Теплогорская, 7 в г. Перми и расположенного на нем индивидуального жилого дома. Договор зарегистрирован в ЕГРП 25.11.2009г. за № 59-59-23/059/2009-744. По условиям этого договора арендатор (общество «Гран-1») обязан воздерживаться от осуществления любого строительства, изменения состояния арендованного имущества; возвратить имущество по окончании срока аренды Арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа; пользоваться имуществом в соответствии с его целевым назначением (ст. 615 ГК РФ).

В соответствии с ч. 2 ст. 264 ГК РФ, лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования земельным участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником. В соответствии со статьей 41 Земельного кодекса РФ, лица, не являющиеся собственниками земельных участков, осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 настоящего кодекса, за исключением прав, установленных подпунктом 2 пункта 2 указанной статьи - то есть за

исключением прав возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания сооружения.

В соответствии с п. 16 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, под застройщиком понимается лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство объекта капитального строительства.

В силу ч.7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство выдается по заявлению застройщика при предоставлении им правоустанавливающих документов на земельный участок.

В силу ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ под застройщиком понимается юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.

В силу вышеприведенных норм права в момент приобретения Обществом «Гран-1» на праве аренды земельного участка по ул. 2-я Теплогорская, 7 в г. Перми, данное общество не являлось «застройщиком» по смыслу Закона, не могло осуществлять строительство объектов капитального строительства на данном земельном участке и не могло привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства таких объектов.

18.11.2009 Позднякова Ю.В. по договору купли-продажи продала обществу «Комбит-Пермь» за 4 900 000 руб. земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410763:9, площадью 893 кв.м. по ул. 2-я Теплогорская, 7 в г. Перми и расположенный на нем индивидуальный жилой дом. Переход права зарегистрирован в ЕГРП 29.12.2009. При этом в ЕГРП был зарегистрирован залог в силу закона в пользу Поздняковой Ю.В. 29.12.2009г. за № 59-59-23/066/2009-069.

В силу ст. 617 ГК РФ, права и обязанности арендодателя по договору аренды от 15.10.09г. перешли к обществу «Комбит-Пермь».

18.11.2009 ООО «Комбит-Пермь» по договору купли-продажи с обществом «Гран-Инвест» приобрело в свою собственность 4 земельных участка, в том числе:

земельный участок по ул.Декабристов,97 в г. Перми площадью 535,59 кв.м. с кадастровым № 59:01:44 1 0763:0005;

земельный участок по ул. 2-я Теплогорская,9 в г. Перми площадью 775,35 кв.м. с кадастровым № 59:01:44 1 0763:0004;

земельный участок по ул.Декабристов,99 в г. Перми площадью 606,26 кв.м. с кадастровым № 59:01:44 1 0763:0030;

земельный участок по ул. Декабристов,101 в г. Перми площадью 659,27 кв.м. с кадастровым № 59:01:44 1 0763:0028.

Право собственности общества «Комбит-Пермь» на указанные земельные участки было зарегистрировано в ЕГРП 11.12.2009, что подтверждается выписками из ЕГРП от 14.11.2012, находящимися в материалах дела № А50-1463/2011 (в деле о банкротстве ООО «Гран-1»),

рассмотрение обособленного спора по заявлению конкурсного управляющего ООО «Гран-1» о признании соглашения о перенайме 01.10.2010г. между ООО «Гран-1» и ООО «Солдес Строй» - недействительным. Определение арбитражного суда Пермского края по указанному делу от 10.04.2013).

Таким образом, в декабре 2009 года ООО «Комбит-Пермь» стало единоличным собственником пяти земельных участков (включая участок по ул. 2-я Теплогорская, 7, ранее принадлежавший Поздняковой Ю.В.), не переданных под застройку кому-либо, не обремененных обязательствами перед участниками долевого строительства.

05.02.2010 ООО «Гран-1» получило разрешение на строительство № RU90303000-7/2010 на земельном участке по ул. 2-я Теплогорская, 9 в г. Перми площадью 775,35 кв.м. с кадастровым № 59:01:44 1 0763:0004, а также на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4410763:9, площадью 893 кв.м. по ул. 2-я Теплогорская, 7 в г. Перми, ранее принадлежавшем Поздняковой Ю.В. и находящейся у нее в залоге. То обстоятельство, что разрешение на строительство было выдано именно на данных земельных участках подтверждается и положительным заключением государственной экспертизы № 59-1-4-0625-09, утвержденном руководителем КГАУ «Управление государственной экспертизы Пермского края» 29.09.2009 в отношении проекта строительства шифр 2009/02-01-И, в котором в разделе «Градостроительный план земельного участка» содержатся ссылки на градостроительные планы земельных участков с этими кадастровыми номерами.

В силу ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства только после: получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования размещения проектной декларации. При этом в соответствии со статьей 19 ФЗ № 214, проектная декларация размещается не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения договора с первым участником строительства. Таким образом, ООО «Гран-1» могло бы заключить первый договор участия в долевом строительстве в любом случае не ранее чем 20.02.2010 (14 дней с даты получения разрешения на строительство).

Принимая во внимание тот факт, что в силу ст.1 Федерального закона № 214-ФЗ привлечение денежных средств граждан по обязательствам, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, допускается только на основании договора участия в долевом строительстве (за исключением привлечения средств ЖСК и выпуска облигаций особого вида - жилищных сертификатов), можно определенно утверждать, что до 20.02.2010 никаких обязательств перед участниками строительства у общества «Гран-1» возникнуть не могло.

08.02.2010 между ООО «Комбит-Пермь» (залогодателем) и Поздняковым А.Ю., Поздняковой Ю.В. (залогодержателями) был заключен договор ипотеки (последующего залога) земельного участка по ул. 2-я Теплогорская, 7

в г. Перми, площадью 893 кв.м. с кадастровым № № 59:01:4410763:9. Договор заключен в обеспечение исполнения обязательств общества «Комбит-Пермь», возникших на основании договора купли-продажи векселей от 01.10.2009.

Договор прошел государственную регистрацию в ЕГРП 04.03.2010г., № 59-59-23/2014/2010-383.

В договоре отражено, что предмет залога обременен арендой по договору от 15.10.2009 сроком на 3 года в пользу ООО «Гран-1», а также то, что предмет залога находится в предшествующей ипотеке у Поздняковой Ю.В. по договору купли-продажи недвижимости от 18.11.2009.

09.03.2010 между ООО «Комбит-Пермь» (арендодателем) и ООО «Гран-1» (арендатором) было заключено дополнительное соглашение к договору аренды объектов недвижимости от 15.10.2009, по условиям которого ООО «Комбит-Пермь», как новый собственник земельного участка, принимает на себя права и обязанности арендодателя по договору аренды; кроме того, договор аренды был дополнен сторонами пунктом 2.3. следующего содержания: «Арендатор вправе осуществлять права владения и пользования указанным выше имуществом, а также осуществлять демонтаж (разбор) за свой счет указанных выше жилых домов, а также осуществлять на земельных участках строительство 22-этажного жилого дома с офисными помещениями и автостоянкой, проект серии индивидуальный шифр 2009/02-01-И». Дополнительное соглашение зарегистрировано в ЕГРП 11.03.2010г. И только с этого момента ООО «Гран-1» получило юридическую возможность застройки земельных участков, возможность вступать в обязательственные отношения с гражданами по поводу долевого участия строительства.

Таким образом, договор ипотеки (последующего залога) от 08.02.2010, заключенный в обеспечение исполнения этих обязательств, был заключен и исполнен сторонами до того момента, как общество «Гран-1» (первоначальный застройщик на земельном участке по ул. Декабристов, 97 в г. Перми), получил возможность заключать договоры и привлекать денежные средства участников долевого строительства.

Ранее обязательств перед участниками долевого строительства у общества «Гран-1» просто не существовало, не говоря уже об обязательствах общества «Солдес Строй», являющегося должником в настоящем деле о банкротстве.

Все требования кредиторов - участников долевого строительства возникли после того, как в ЕГРП было зарегистрирована ипотека земельного участка в пользу Поздняковых, соответственно, Поздняковы полагают, что являются первоначальными залогодержателями, в связи с чем на депозитный счет суда должны быть перечислены денежные средства для удовлетворения их требований в сумме не менее 39210560 рублей для удовлетворения требований Поздняковых в преимущественном порядке перед всеми залоговыми кредиторами.

Также Поздняковы не согласны с позицией кредиторов – участников строительства, согласно которой в расчете 60% должны быть учтены

требования кредиторов – участников строительства.

Суд полагает, что разногласия подлежат разрешению следующим образом.

Суд соглашается с позицией конкурсных кредиторов – участников строительства, что их требования обеспечены залогом объекта незавершенного строительства в соответствующей части для каждого такого кредитора, при этом установление такого статуса в реестре должника не требуется, такой статус презюмируется в силу Закона, указанное подтверждено многочисленной судебной практикой.

Разногласий в указанной части между управляющим и кредиторами не имеется.

При этом, суд полагает ошибочным довод кредиторов – участников строительства, что ст.201.10 Закона о банкротстве подразумевает участие в распределении денежных средств, необходимых для внесения на депозитный счет суда в размере, установленном в ст.201.14 Закона о банкротстве, для удовлетворения требований залоговых кредиторов, являющихся участниками строительства.

Закон о банкротстве, в частности в п.6 ст.201.10, установил тот баланс интересов участвующих в деле лиц, при котором все кредиторы должника, имеющие приоритет удовлетворения своих требований, получают равное удовлетворение своих требований, как то: кредиторы – участники строительства, принявшие решение о передаче прав на незавершенный строительством объект в ЖК, получают удовлетворение своих требований путем получения объекта (доли в объекте) – квартиры, а залоговые кредиторы, не участники строительства – получают денежное возмещение за счет отказа от удовлетворения своих требований за счет такого объекта, при чем такое удовлетворение установлено в размере 60% от стоимости объекта, но не более суммы основного долга.

Предлагаемый кредиторами – участниками строительства расчет фактически ставит данных кредиторов в преимущественное положение перед залоговыми кредиторами, не участниками строительства, поскольку предполагает двойное удовлетворение их требований и за счет передаваемого им объекта, и за счет денежных средств.

Именно для сохранения баланса интересов всех кредиторов должника законодатель разграничил порядок удовлетворения их требований в процедуре банкротства должника-застройщика, предусмотрев в одном случае возможность для участников строительства получить причитающееся им возмещение – квартиру, для иных залоговых кредиторов – денежную компенсацию, в другом случае, при продаже объекта незавершенного строительства, - равное приоритетное удовлетворение требований всех залоговых кредиторов за счет вырученных от продажи объекта денежных средств.

Такой подход также поддержан в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 06.05.2019 по делу №302-ЭС18-24434, где суд определил равенство всех залоговых кредиторов при удовлетворении

требований за счет реализованного объекта в порядке ст.201.14 Закона о банкротстве, в том числе и участников строительства.

В соответствии со ст. 32 Закона о банкротстве дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

Особенности рассмотрения дел о банкротстве, установленные настоящей главой, применяются, если иное не предусмотрено другими главами настоящего Федерального закона.

Порядок удовлетворения требований залоговых кредиторов при банкротстве должника-застройщика регулируется параграфом 7 главы IX Закона, соответственно, судом отклоняются доводы Поздняковых о преимущественном удовлетворении их требований в процедуре банкротства должника перед требованиями иных залоговых кредиторов как участников строительства, так и не участников строительства, поскольку данный порядок не установлен ни в ст.201.10, ни в ст.201.14 Закона о банкротстве.

Фактически все разногласия по порядку удовлетворения требований возникли в связи с тем, что предельный размер удовлетворения требований залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, определенный в пп.1 п.1 ст.201.14, в размере 60% от стоимости объекта незавершенного строительством, в данной процедуре банкротства составляет полную сумму основного долга всех залоговых кредиторов, установленную в реестре должника, именно в этом участники строительства усматривают нарушение своих прав при удовлетворении требований.

То есть фактически участники строительства оспаривают права залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, на удовлетворение своих требований в сумме основного долга, которые прямо предусмотрены Законом.

Суд полагает, что в данном случае такие разногласия, то есть не согласие с Законом, недопустимы.

Тот факт, что залоговые кредиторы, не являющиеся участниками строительства, не имеют в реестре должника иных требований, помимо суммы основного долга, не может умалять их прав на удовлетворение таких требований в размере, предусмотренном Законом.

Суд не соглашается с доводами участников строительства, что удовлетворение их требований путем передачи им объекта незавершенного строительством и земельного участка является меньшим, чем удовлетворение требований иных залоговых кредиторов, не являющимися участниками строительства, поскольку удовлетворение требований производится в том объеме, на который указанные участники могли претендовать, то есть в объеме обеспечения. Более того, участникам строительства будет передан земельный участок, а также в ЖК в объеме переданных прав передаются нежилые помещения, на которые кредиторы, не участники строительства,

уже не будут иметь прав.

В случае, если участники строительства полагают, что такое удовлетворение является для них недопустимым (меньшим), то в данном случае законодатель допустил возможность удовлетворения всех требований с учетом залогового приоритета в порядке ст.201.14, то есть не путем передачи объекта незавершенного строительством, а путем его продажи на торгах.

Выбор порядка удовлетворения требований в процедуре банкротства застройщика законодатель предоставил кредиторам.

Поскольку разногласия касаются определения суммы, подлежащей внесению на депозитный счет суда, то судом с учетом высказанной позиции произведен расчет, согласно которому такая сумма составляет 77766840 рублей.

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства и земельного участка под ним составляет 129611400 рублей.

Суд соглашается с доводами участвующих в деле лиц (разногласий не имеется), что в расчет объекта не может быть включена стоимость земельного участка №59:01:4410763:112, поскольку указанный участок не подлежит передаче в ЖСК.

Таким образом, 60% от 129611400 рублей составляет 77766840 рублей.

При этом, поскольку сумма основного долга по требованиям залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, составляет 64830081,21 рубль, то сумма, подлежащая внесению на депозитный счет суда, не может превышать указанный размер.

Разногласия разрешаются следующим образом:

Определить, что 60% денежных средств, подлежащих внесению на депозитный счет Арбитражного суда Пермского края в соответствии с п.6 ст.201.10 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», подлежат внесению участниками строительства и (или) третьими для удовлетворения требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, чьи требования обеспечены залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, что составляет 77766840 рублей, но не более суммы основного долга указанных кредиторов в соответствии с пп.1 п.1 ст.201.14 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.184, 223 АПК РФ, ст.ст. 60, 201.10, 201.14 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Разрешить разногласия между конкурсным управляющим ООО «Солдес Строй» Бормотовым А.В., кредиторами, включенными в реестр передачи жилых помещений, кредиторами, включенными в четвертую очередь реестра требований кредиторов, обеспеченными залогом имущества должника, кредиторами – участниками строительства, включенными в третью очередь

реестра требований кредиторов должника, следующим образом:

Определить, что 60% денежных средств, подлежащих внесению на депозитный счет Арбитражного суда Пермского края в соответствии с п.6 ст.201.10 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», подлежат внесению участниками строительства и (или) третьими для удовлетворения требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, чьи требования обеспечены залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, что составляет 77766840 рублей, но не более суммы основного долга указанных кредиторов в соответствии с пп.1 п.1 ст.201.14 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Определение подлежит немедленному исполнению, может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Пермского края.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда www.17aas.arbitr.ru.

Судья

Е.А.Копанева