

**СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

ул. Пушкина, 112, г. Пермь, 614068

e-mail: 17aas.info@arbitr.ru**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 17АП-13906/2014 (14,15,16,17)-ГК

г. Пермь

15 августа 2019 года

Дело № А50-10848/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 08 августа 2019 года,
постановление в полном объеме изготовлено 15 августа 2019 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Романова В.А.,
судей Васевой Е.Е.,
Чепурченко О.Н.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Леконцевым Я.Ю.,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы
Жилищного строительного кооператива «Столичный» и конкурсных
кредиторов Дудукалова Виктора Николаевича, Прудского Владимира
Григорьевича, Смердова Евгения Николаевича, Кушпелевой Ольги
Дмитриевны, Позднякова Алексея Юрьевича и Поздняковой Юлии
Владимировны
на вынесенное судьей Копаневой Е.А. в деле № А50-10848/2014 о признании
банкротом ООО «Солдес Строй» (ОГРН 1089848023462, ИНН 7811421556)
определение Арбитражного суда Пермского края от 14 мая 2019 года о
разрешении разногласии между конкурсным управляющим и кредиторами,
третьи лица без самостоятельных требований в отношении предмета спора:
Белозеров Петр Вячеславович, Измайлов Алексей Владимирович,
Инцкирвели Татьяна Теймуразовна, Поздняков Алексей Юрьевич,
Позднякова Юлия Сергеевна, Фофанова Елена Сергеевна, Жилищный
строительный кооператив «Столичный», Министерство строительства и
архитектуры Пермского края,
в судебном заседании приняли участие конкурсные кредиторы Прудский В.Г.
(паспорт), Шадрин А.А. (паспорт) и представители:
- Позднякова А.Ю.: Волков Д.О. (паспорт, дов. от 05.10.2018),
- Кушпелевой О.Д.: Демидов Д.С. (паспорт, дов. от 26.02.2019),

Кирчумар Д.Н. (паспорт, дов. от 02.07.2019),
- ЖСК «Столичный»: Шарманова В.П. (паспорт, дов. от 26.02.2019),
- Госстройнадзора: Малышев В.А. (удост., дов. от 21.02.2019)
(иные лица, участвующие в деле, в заседание суда не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке статьей 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе публично путем размещения информации на Интернет-сайте суда),

установил:

решением арбитражного суда Пермского края от 30.12.2014 ООО «Солдес Строй» (далее – Общество «Солдес Строй», Должник) признано банкротом, открыто конкурсное производство с применением правил параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), полномочия конкурсного управляющего возложены на Бормотова Александра Виллиевича.

Конкурсный управляющий Бормотов А.В. обратился 23.01.2019 в суд с заявлением о разрешении в порядке статьи 60 Закона о банкротстве разногласий между ним и кредиторами и определении размера денежных средств, подлежащих внесению на депозитный счет арбитражного суда для обеспечения интересов залоговых кредиторов при передаче незавершенного объекта строительства учрежденному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу в порядке статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Определением Арбитражного суда Пермского края от 14.05.2019 (судья Копанева Е.А.) разногласия разрешены судом следующим образом: 60% денежных средств, подлежащих внесению на депозитный счет арбитражного суда в соответствии с пунктом 6 статьи 201.10 Закона о 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 77.766.840 руб., но не более суммы основного долга указанных кредиторов в соответствии с подпунктом 1 пунктом 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве.

Жилищный строительный кооператив «Столичный» (далее – Кооператив «Столичный»), а также кредиторы Дудукалов Виктор Николаевич, Прудской Владимир Григорьевич, Смердов Евгений Николаевич, Кушпелева Ольга Дмитриевна, Поздняков Алексей Юрьевич и Позднякова Юлия Владимировна обжаловали определение от 14.05.2019 в апелляционном порядке, просят его отменить и принять новый судебный акт.

Кооператив «Столичный» считает неверным вывод суда, что участники строительства, принявшие решение о передаче прав на незавершенный строительством объект в ЖСК, в соответствии со статьей 201.10 Закона о банкротстве сразу лишаются статуса залогового кредитора, что должно

учитываться при определении размера денежной компенсации залоговым кредиторам, не являющимся участниками строительства. Апеллянт считает, что до передачи объекта незавершенного строительства в ЖСК участники строительства являются полноценными залоговыми кредиторами и приходящаяся на них доля в залоге должна учитываться при расчете суммы, подлежащей перечислению на депозит суда в порядке пункта 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве. Согласно приводимого расчета Кооператив «Столичный» просит определить размер денежных средств, подлежащих внесению на депозит суда, в сумме 14.645.115,35 руб.

Кушпелева О.Д. в своей апелляционной жалобе просит обжалуемое определение отменить и определить размер средств, подлежащих внесению на депозитный счет арбитражного суда в соответствии с пунктом 6 статьи 201.10 в сумме 14.643.948,40 руб., так как внесению на депозит подлежит лишь сумма для обеспечения удовлетворения требований залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства. Данный апеллянт считает, что суд верно установил наличие у участников строительства статуса залоговых кредиторов в отношении объекта незавершенного строительства и земельного участка, но дал неверное толкование положениям статей 201.10 и 201.14 Закона о банкротстве, поскольку из буквального толкования указанных норм следует, что 60% от цены объекта распределяется пропорционально между всеми включенным в реестр должника залоговых кредиторов, включая участников строительства. Кроме того суд не учёл, что из буквального текста нормы внесенной на депозит суммы должно быть достаточно для погашения требований залоговых кредиторов не в полном объеме (в отличие от требований кредиторов первой и второй очереди), а только в размере, установленном подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона, то есть для пропорционального погашения требований залоговых кредиторов, чьи требования обеспечены залогом по договору участия в долевом строительстве.

Прудский В.Г., Дудкалов В.Н. и Смердов Е.Н. в своей апелляционной жалобе просят обжалуемое определение отменить, определив размер денежных средств, подлежащих внесению на депозитный счет суда в соответствии с пунктом 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве в сумме 14.643.948,40 руб. Данные апеллянты обращают внимание на то, что при передаче объекта в качестве отступного в ЖСК в порядке статей 201.10 и 201.14 Закона о банкротстве происходит не полное, а только частичное погашение и исключение из реестра кредиторов требований участников строительства. Между тем, суд пришел к ошибочному выводу, что банкротство застройщиков допускает отступление от принципа пропорциональности погашения требований равноправных залоговых кредиторов. При этом, как подчеркивают апеллянты, если следовать позиции суда в обжалуемом определении, то нужно будет согласиться с тем, что в случае продажи объекта строительства с торгов залоговые кредиторы, не являющиеся участниками строительства, получают те же 22,5%, что и дольщики, а в случае передачи объекта строительства в качестве отступного на баланс ЖСК, то залоговые кредиторы, не являющиеся

участниками строительства, должны получить 100%-погашение своих требований, тогда как участники строительства, также являющиеся залоговыми кредиторами, получают удовлетворение лишь в размере 22,5 %.

Поздняков А.Ю. и Позднякова Ю.В. считают, что при продаже земельного участка с расположенным на нем объектом незавершенного строительства на погашение их требований как первоначальных залогодержателей подлежит направлению 70% от вырученных средств в соответствии с частью 1 статьи 138 Закона о банкротстве. Поздняковы полагают, что в таком же размере денежные средства подлежат внесению на депозитный счет суда в случае, предусмотренном пунктом 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве. Данные апеллянты подчеркивают, что все требования иных залоговых кредиторов, а также и участников долевого строительства, возникли после того, как в ЕГРП уже была зарегистрирована ипотека земельного участка Должника в пользу Поздняковых, а договоры участия в долевом строительстве были зарегистрированы в отсутствие согласия Поздняковых на последующий залог. Ввиду этого апеллянты Поздняковы не согласны с выводами суда об отсутствии у них преимущества перед иными кредиторами ввиду того, что преимущественное удовлетворение требований первоначальных залогодержателей не предусмотрено ни в статье 201.10, ни в статье 201.14 Закона о банкротстве, считают такие выводы противоречащими нормам Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и Закона о банкротстве.

Поздняков А.Ю. в письменном отзыве считает апелляционные жалобы Кооператива «Столичный», Дудукалова В.Н., Прудского В.Г., Смердова Е.Н. и Кушпелевой О.Д. необоснованными, просит в их удовлетворении отказать.

В заседании суда апелляционной инстанции кредитор Прудский В.Г. и представители Кооператива «Столичный», Кушпелевой О.Д. и Позднякова А.Ю. настаивали на соответствующих доводах своих апелляционных жалоб. Кредитор Шадрин А.А. и представитель Инспекции Государственного строительного надзора по Пермскому краю (далее – Госстройнадзор) поддержали доводы апелляционной жалобы Кооператива «Столичный».

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, представителей в судебное заседание не направили, что в силу статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения апелляционной жалобы в их отсутствие.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 АПК РФ.

Как следует из материалов дела, решением арбитражного суда от 30.12.2014 Общество «Солдес Строй» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство с применением правил о банкротстве застройщика, установленных параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве, полномочия конкурсного управляющего возложены на Бормотова А.В.

На земельных участках с кадастровыми номерами 59:01:4410763:39 (находится в собственности Должника) и 59:01:4410763:112 (находится у Должника на праве аренды) находится возводимый Должником в качестве застройщика объект незавершенного строительства – 22-этажный многоквартирный жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой, кадастровый номер 59:01:4410763:268, адрес г. Пермь, ул. Декабристов, 99, строительная готовность которого к настоящему времени составляет 42%.

В порядке, предусмотренном статьёй 201.10 Закона о банкротстве, выполнена оценка стоимости подлежащих передаче участникам строительства прав застройщика на указанные земельные участки и объект строительства.

В ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410763:39 зарегистрировано обременение в виде залога (ипотеки) в пользу Позднякова А.Ю. и Поздняковой Ю.В., происходящее из договора ипотеки от 08.02.2010 (зарегистрирован 04.03.2010) в отношении ранее существовавшего земельного участка, впоследствии объединенного с иными участками в единый земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410763:39 (л.д. 166-167 т. 1). Обеспеченные залогом требования Поздняковых в размере по 19.605.280 руб. основного долга и 6.069.864,24 руб. финансовых санкций включены в состав четвертой очереди реестра Должника (определение от 19.08.2015, л.д. 158-163 т. 1).

Помимо Поздняковых в реестр Должника в качестве требований, обеспеченных залогом имущества должника, включены также требования кредиторов Белозерова Петра Вячеславовича, Измайлова Алексея Владимировича, Инцкирвели Татьяны Теймуразовны и Фофановой Елены Сергеевны.

Общая сумма внесенных в реестр Должника требований всех указанных выше залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, составляет 64.830.081,21 руб. основного долга.

Общий размер требований участников строительства, включенных в реестр Должника, составляет 279.450.738,13 руб.

Поскольку кредиторы - участники строительства выразили намерение принять объект незавершенного строительства в счет удовлетворения своих требований к Должнику и создали для этого Жилищный строительный кооператив «Столичный» (зарегистрирован в качестве юридического лица 12.12.2018), конкурсным управляющим была осуществлена оценка принадлежащих Должнику прав на объект незавершенного строительства и соответствующие земельные участки (согласно отчету об оценке от 23.11.2018 № 8604 их стоимость таких прав составляет 134.716.300 руб., что участниками спора не оспаривается) и произвел анализ условий, при которых в соответствии с пунктом 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве может быть осуществлена передача объекта незавершенного строительства.

Ввиду отсутствия согласия залоговых кредиторов на передачу объекта незавершенного строительства участника строительства конкурсный управляющий рассчитал, что в отсутствие такого согласия для обеспечения

возможности такой передачи на депозитный счет суда для удовлетворения требований залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, подлежит внесению участниками строительства и (или) третьими лицами денежные средства в сумме 77.766.840 руб.

С этим расчетом не согласились ряд участников строительства и созданный ими Кооператив «Столичный», которые представили свой расчет, согласно которому на депозит суда должно вноситься 14.643.948,40 руб.

Ввиду этого судом первой инстанции в настоящем споре разрешались соответствующие разногласия между управляющим и кредиторами.

В споре залоговые кредиторы Поздняковы выразили самостоятельную позицию, согласно которой они как первоначальные залогодержатели земельного участка, на котором ведется строительство жилого дома, имеют преимущественное право удовлетворения своих требований по отношению ко всем иным залоговым кредиторам, включая участников строительства, в связи с чем при разрешении вопроса о передаче объекта незавершенного строительства следует в порядке статьи 138 Закона о банкротстве обеспечить их права путем внесения на депозит суда денежной суммы в размере 70% от стоимости прав на объект незавершенного строительства, но не более размера их требований.

Разрешая разногласия, арбитражный суд первой инстанции согласился с выполненным конкурсным управляющим расчетом.

Исследовав материалы дела и доводы апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении перечисленных в данной норме условий, одно из которых заключается в том, 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 6 настоящей статьи (подпункт 3 названной нормы).

Согласно пункту 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве 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 настоящего Федерального закона.

Статья 201.14 Закона о банкротстве регламентирует порядок погашения требований граждан - участников строительства по денежным обязательствам и

особенности расчетов с кредиторами в случае реализации предмета залога в деле о банкротстве застройщика.

В пункте 1 данной статьи предусмотрено, что 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 счет должника.

Из зачисленных на этот счет средств:

1) 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 (подпункт 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве);

2) двадцать пять процентов направляется на погашение денежных требований граждан - участников строительства вне зависимости от того, являются ли эти граждане залогодержателями в отношении реализуемых объектов незавершенного строительства и земельного участка (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций).

В случае отсутствия требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов и (или) прав на них должника, восемьдесят пять процентов средств, вырученных от реализации указанных объектов и (или) прав на них, направляется на погашение денежных требований участников строительства (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций);

3) десять процентов направляется на погашение требований кредиторов первой и второй очереди в случае, если иного имущества застройщика недостаточно для погашения этих требований;

4) оставшиеся денежные средства направляются на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и оплату услуг лиц, привлеченных конкурсным управляющим (внешним управляющим) в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

При толковании данной нормы, как полагает апелляционный суд, следует учитывать следующие обстоятельства.

Во-первых, в диспозиции подпункта 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве через употребление деепричастия «включая» в содержательном смысле объединены требования залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, с требованиями кредиторов 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.

Во-вторых, в соответствии с пунктом 2 статьи 13 Федерального закона 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" объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

Следовательно, норма подпункта 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве предполагает, что в случае реализации объекта строительства, находящегося в залоге (в том числе, и участников строительства), 60% вырученных средств направляется на погашение требований залоговых кредиторов, включая требования участников строительства, которые являются залогодержателями соответствующего объекта в силу закона.

В пользу того, что 60% подлежат распределению, в том числе среди участников строительства, свидетельствует также содержание иных подпунктов пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве, регламентирующих направление остальных вырученных средств на следующие цели: расчеты с гражданами-участниками строительства, которые не являются залогодержателями в отношении реализуемых объектов незавершенного строительства и земельного участка (такowymi они являются, например, в случае отсутствия действующего договора участия в долевом строительстве); на погашение требований кредиторов первой и второй очереди, а также на погашение судебных расходов.

То есть содержание подпунктов 2-4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве не может быть истолковано как регламентирующее удовлетворение требований участников строительства – залогодержателей по отношению к объекту строительства.

Таким образом, из совокупности положений пунктов 3 и 6 статьи 201.10, а также подпункта 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве следует, что в отсутствие согласия залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена, если на депозит суда внесены денежные средства в размере, достаточном для погашения требований указанных залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, и установленном подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве, предполагающем распределение 60% стоимости объекта строительства между залоговыми кредиторами, как являющимися участниками строительства, так и не являющимися таковыми, но обладающими требованиями, происходящими из обязательств по договору участия в долевом строительстве.

Однако, поскольку в подпункте 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве размер средств определен из условия реализации объекта строительства на торгах, тогда как в рассматриваемом случае рассматривается случай обеспечения интересов залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, при передаче объекта строительства в погашение

обязательств перед участниками строительства, то объём денежных средств, которые должны были бы при реализации объекта на торгах быть направлены на удовлетворение требований участников строительства (также являющихся залоговыми кредиторами), должен быть исключен из расчета суммы, подлежащей внесению на депозит суда для обеспечения интересов залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства.

Нельзя согласиться с доводами Кооператива «Столичный» о том, что при расчете подлежащей внесению на депозит суда денежной суммы следует учитывать стоимость объекта строительства в 129.611.400 руб. (то есть без учета оценки стоимости принадлежащего Должнику права аренды земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410763:112). Из материалов настоящего дела о банкротстве и выполненного конкурсным управляющим анализа условий передачи объекта строительства следует, что многоквартирный дом возводится, в том числе и на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4410763:112, в связи с чем в случае передачи объекта строительства Кооперативу «Столичный» будут передаваться и права Должника в отношении указанного земельного участка, а потому его стоимость не может быть исключена из стоимости объекта строительства и соответствующего расчета.

Также нельзя согласиться и с доводами залоговых кредиторов Поздняковых о том, что расчет должен производиться с учетом их прав первоначальных залогодержателей. Апелляционный суд обращает внимание на то, что вопрос об очередности возникновения залогов в предмет рассмотрения вопроса о размере денежных средств, подлежащих зачислению на депозит суда в порядке пункта 6 статьи 201.14 Закона о банкротстве, не входит.

Следовательно, внесению на депозит суда для удовлетворения требований залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, в рассматриваемом случае подлежит: $134.716.300 \text{ руб. (оценочная стоимость объекта строительства)} \times 60\% / (64.830.081,21 \text{ руб.} + 279.450.738,13 \text{ руб.}) \times 64.830.081,21 \text{ руб. (объём требований залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства)} = 14.643.948,40 \text{ руб.}$

Ввиду изложенного определение арбитражного суда от 14.05.2019 подлежит изменению ввиду несоответствия выводов суда обстоятельствам настоящего дела (пункт 3 части 1 статья 270 АПК РФ).

Руководствуясь ст.ст. 176, 258, 268-272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Пермского края от 14 мая 2019 года по делу № А50-10848/2014 изменить, изложив его резолютивную часть в следующей редакции:

«Разногласия разрешить следующим образом:

Установить, что внесению на депозитный счет Арбитражного суда Пермского края для удовлетворения требований залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, подлежит 14.643.948 рублей 40 копеек.»

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий месяца со дня его принятия, через Арбитражный суд Пермского края.

Председательствующий

В.А. Романов

Судьи

Е.Е. Васева

О.Н. Чепурченко