



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

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
27 ноября 2019 года

Дело № А56-54693/2018/з.20

Резолютивная часть решения объявлена 22 ноября 2019 года.
Полный текст решения изготовлен 27 ноября 2019 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи **Чернышева А.А.**, при ведении протокола судебного заседания секретарем Эйсмонт Ш.Х., рассмотрев в судебном заседании заявление Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» к должнику Обществу с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСтрой» (191011, Санкт-Петербург, ул. Инженерная, д.6. пом.8 9, ИНН 7841351360, ОГРН 1069847561079), о несостоятельности (банкротстве) при участии представителей в соответствии с протоколом судебного заседания от 22.11.2019г.,

у с т а н о в и л :

Конова Светлана Анатольевна (далее - кредитор) 04.05.2018г. обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании ООО «ЛенСпецСтрой» (далее - должник) несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 20.06.2018г. заявление было принято к производству, возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве) должника.

Определением суда от 19.10.2018г. была произведена замена кредитора Коновой Светланы Анатольевны на Тихонова Дмитрия Викторовича, вынесено определение о применении при банкротстве ООО «ЛенСпецСтрой» правила параграфа 7 «Банкротство застройщика» главы XI Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Кроме того, в производстве суда имеются заявления о вступлении в дело о банкротстве от иных кредиторов.

23.09.2019. поступило заявление Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о признании ООО «ЛенСпецСтрой» несостоятельным (банкротом), об утверждении конкурсным управляющим Ларичевой Ирины Михайловны, члена Союза АУ «СРО СС».

Поскольку при обращении Фонда в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом принимаются во внимание представленные им доказательства наличия признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика, предусмотренных настоящим Федеральным законом, при этом не применяются положения, предусмотренные пунктами 2 и 2.1 статьи 7 и пунктами 8 и 9 статьи 42 Закона о банкротстве (п.2.6 статьи 201.1 Закона о банкротстве), определением суда от 26.09.2019 заявление Фонда было принято к производству, назначено судебное заседание по проверке его обоснованности.

03.10.2019 от Союза АУ «СРО СС» поступило мотивированное заключение на арбитражного управляющего Павлова Дмитрия Евгеньевича, одновременно представлено заявление Ларичевой И.М. об отказе быть назначенной арбитражным управляющим должника.

16.10.2019г. в суд Союзом арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная Столица» представлен отказ в предоставлении кандидатуры арбитражного управляющего, ранее представленные документы на арбитражного управляющего Союз просит не рассматривать.

16.10.2019г. Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» заявлено ходатайство о замене в порядке ст.41 АПК РФ кандидатуры конкурсного управляющего, просит суд утвердить конкурсным управляющим должника арбитражного управляющего Латышева Бориса Викторовича, члена Ассоциации Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Содействие».

17.10.2019г. в суд Ассоциацией Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Содействие» представлено мотивированное заключение на арбитражного управляющего Латышева Б.В. и сведения о его соответствии с т. 20 и 20.2 Закона о банкротстве.

В судебном заседании 22.11.2019г. кредитором Тихоновым Д.В. было заявлено ходатайство об отложении судебного заседания по рассмотрению заявления Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства» и рассмотрении в первоочередном порядке заявления Тихонова Д.В.

Представитель Фонда против отложения судебного заседания возражал, настаивал на введении процедуры. Представитель должника ходатайство об отложении поддержал.

Судом оснований для отложения судебного заседания по рассмотрению заявления Фонда не установлено, ходатайство отклонено.

Представитель должника ходатайствовал об отложении судебного заседания для ознакомления и составления правовой позиции по делу и поиска представителей ввиду того, что генеральным директором должника были отозваны все доверенности на юридическое представление в суде, а также для урегулирования спора.

Представитель Фонда против отложения судебного заседания возражал. Представитель Тихонова Д.В. вопрос об отложении оставил на усмотрение суда.

Ходатайство судом отклонено как не обоснованное.

Представитель Фонда настаивал на введении процедуры в отношении должника и утверждении в качестве конкурсного управляющего Латышева Бориса Викторовича. Позиция Фонда поддержана представителями кредиторов Ивановой Н.Ш., Калинкиной Н.А., Калинкина В.Е., Рубан В.П., Штановой Ю.Ю., Гречина Ю.А., Стариковой Г.М., Красновой В.В., Борисова А.А., Котовой И.В., Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Исследовав материалы дела, заслушав доводы представителей сторон, арбитражный суд установил следующее.

Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства создан в соответствии с федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 218-ФЗ).

В соответствии с Законом № 218-ФЗ, основными задачами Фонда является защита прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства жилья и финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Исходя из действующей редакции вышеназванного Закона, механизм защиты прав и интересов граждан, включая финансирование завершения строительства, может быть осуществлен в рамках процедур, предусмотренных Законом о банкротстве.

В целях реализации указанного механизма Законом № 218-ФЗ были внесены существенные изменения в параграф 7 главы 9 Закона о банкротстве, которые вступили в силу с 01.01.2018. В частности, Фонду предоставлено право, в том числе в случаях, если он не является кредитором застройщика, обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом (пункт 2.6 ст. 201.1. Закона о банкротстве).

В соответствии с абзацами 2 и 3 пункта 2.6 статьи 201.1 Закона о банкротстве, при обращении Фонда в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом не применяются положения, предусмотренные пунктами 2 и 2.1 статьи 7 и пунктами 8 и 9 статьи 42 Закона о банкротстве.

Согласно положениям пункта 2.6 статьи 201.1 Закона о банкротстве, при обращении Фонда в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом принимаются во внимание представленные ими доказательства наличия признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

ООО «ЛенСпецСтрой» осуществляет строительство многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0722001:368, принадлежащем обществу на праве собственности, в соответствии с разрешением на строительство № RU47504307-42 от 25.07.2013, выданным администрацией муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, с первоначальным сроком действия - до 09.11.2017, на основании заявлений застройщика срок действия указанного разрешения продлен комитетом до 31.12.2019.

Строительство вышеуказанного объекта осуществляется Должником, в том числе, с привлечением денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве, заключаемых с физическими и юридическими лицами 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»), что подтверждается проектными декларациями Застройщика.

При рассмотрении дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «ЛенСпецСтрой» применены положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

По данным Комитета ГСН и ГЭ строительная готовность объекта на сегодняшний день составляет -15%. Общее количество квартир в объекте - 1146 и 21 нежилое помещение. Общее количество заключенных договоров долевого участия - 725.

Неплатежеспособность и недостаточность имущества ООО «ЛенСпецСтрой» подтверждается следующими фактами:

- прекращением исполнения принятых обязательств по сдаче объектов строительства и по передаче участникам объектов долевого строительства, в установленные сроки, вызванного недостаточностью денежных средств;
- наличием неисполненных денежных требований в сумме свыше 300 тыс. рублей, которые не исполнены в течение трех месяцев;
- приостановкой операций по счетам должника в кредитных организациях.

Материалами дела подтверждается, что ООО «ЛенСпецСтрой» не выполняет принятые на себя обязательства по передаче объектов строительства в установленные сроки. Отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства представлена только за II квартал 2018 года, отчетности за 3,4 кварталы 2018 и I квартал 2019 года в Комитете не имеется.

28.09.2018, 07.02.2019 проводились совещания в Правительстве Ленинградской области на которых застройщику неоднократно было рекомендовано произвести действия по прекращению процедуры банкротства подготовить и предоставить в комитет государственного строительного надзора и строительной экспертизы Ленинградской области детальные сетевые графики строительства со сроками ввода жилого дома, возобновить работу ООО «ЛенСпецСтрой» по месту нахождения, возобновить предоставление отчетности, предусмотренной законодательством, в комитет, обеспечить размещение информации о строительстве ЖК «Ленинградская перспектива» на портале ДОМ.РФ.

Указанные графики в комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области застройщиком не предоставлены по настоящее время.

Также, в рамках осуществления регионального государственного строительного надзора, комитетом в период с 08.07.2019 по 02.08.2019 проведены проверки в отношении объекта капитального строительства, расположенного адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:368 (застройщик ООО «ЛенСпецСтрой»).

По результатам визуального осмотра 08.07.2019 установлено, что строительная готовность объектов капитального строительства по указанным адресам соответствует готовности, установленной в ходе предыдущих проверок, следовательно, строительство не осуществляется с 21.03.2018 года. В ходе проверки Общие журналы работ, исполнительная документация не представлены, в ходе визуального осмотра установлено, что строительно-монтажные работы на объекте не осуществляются, строительная техника отсутствует, рабочие отсутствуют, количество выполненных строительных конструкций совпадает с количеством конструкций, выполненных на дату предыдущей проверки.

Таким образом, в настоящее время объект капитального строительства - многоквартирные дома 1 очередь, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0722001:368, не введены в эксплуатацию, а жилые помещения не переданы участникам долевого строительства.

Таким образом, поскольку застройщиком не предпринимается самостоятельных действий по достройке и введению в эксплуатацию ЖК «Ленинградская перспектива», завершение строительства указанного жилого комплекса возможно при софинансировании публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» с применением механизмов предусмотренных ст. 201.10 и 201.15-1 Закона о банкротстве.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный

подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В силу положений параграфа 7 главы 9 Закона о банкротстве исполнение застройщиком обязательств перед участниками строительства является ключевым показателем его финансовой устойчивости, а, следовательно, при определении признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества должника, существенным и определяющим фактором является своевременное исполнение застройщиком обязательств перед участниками строительства по передаче объекта долевого строительства.

Проектными декларациями объектов строительства, которыми Застройщик оперировал в момент заключения договоров участия в долевом строительстве, были установлены сроки строительства объектов, в соответствии с которыми: наименование объекта - р-н Всеволожский, поселок Мурино, д. 1, срок сдачи - III кв. 2017 года, статус - возведен фасад 6 этажей из 16 Неоднократные переносы сроков (последний до IV квартала 2019 г.), объект не сдан.

Таким образом, ООО «ЛенСпецСтрой» допустило существенные нарушения сроков сдачи объектов строительства и их передаче участникам долевого строительства.

Обстоятельства нарушения Застройщиком сроков передачи объектов строительства по договорам участия в долевом строительстве подтверждаются также Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22.08.2018 по делу № А56-105776/2018, в соответствии с которым деятельность ООО «ЛенСпецСтрой», связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, приостановлена на срок 6 месяцев.

Из указанного следует, что ООО «ЛенСпецСтрой» не выполнило принятые на себя обязательства в запланированные сроки, строительство объектов осуществляется со значительным отставанием от графика, объекты находятся в низкой степени готовности.

Такое значительное нарушение сроков передачи объектов строительства свидетельствует о признаках неплатежеспособности ООО «ЛенСпецСтрой».

Доказательством нарушения сроков сдачи объектов строительства по причине неплатежеспособности является наличие в производстве судов общей юрисдикции более 800 дел, возбужденных по заявлениям физических лиц (участников долевого строительства), связанных со взысканием с Застройщика неустойки, в связи с нарушением сроков строительства и передачи объектов недвижимости. В соответствии с размещенными на сайте Федеральной службы судебных приставов сведениями в отношении должника возбуждены исполнительные производства на сумму более 400 млн.руб.

Вышеуказанные обстоятельства объективно свидетельствуют о неплатежеспособности (несостоятельности) ООО «ЛенСпецСтрой».

По данным сайта «Картотека арбитражных дел» у Застройщика имеются неисполненные денежные обязательства перед иными конкурсными кредиторами, подтвержденные многочисленными судебными решениями о взыскании денежных средств на сумму более 53 млн. рублей.

В отношении ООО «ЛенСпецСтрой» Федеральной налоговой службой России вынесены решения о приостановлении операций по счетам в кредитных организациях.

Таким образом, ООО «ЛенСпецСтрой» имеет признаки неплатежеспособности в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Закона о банкротстве, а именно - неспособность должника удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и обязательным платежам и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

В силу подпункта 1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства (застройщик), - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования

Согласно пункту 2.7 статьи 201.1 Закона о банкротстве, при рассмотрении дела о банкротстве застройщика предусмотренные Федеральным законом наблюдение и финансовое оздоровление не применяются.

Арбитражный суд рассматривает обоснованность заявления о признании должника банкротом по правилам статьи 48 Федерального закона с учетом особенностей, установленных § 7 главы IX Закона о банкротстве.

По результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом арбитражный суд: принимает решение о признании требований заявителя обоснованными, о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства; выносит определение об отказе в признании должника банкротом и об оставлении такого заявления без рассмотрения; принимает решение об отказе в признании должника банкротом и о прекращении производства по делу о банкротстве.

Конкурсное производство вводится сроком на один год. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, до шести месяцев.

Введение процедуры конкурсного производства в отношении застройщика, минуя процедуру наблюдения (в экстраординарном порядке), является предоставлением дополнительных гарантий гражданам - участникам долевого строительства по защите их прав и интересов, и, в первую очередь, для обеспечения завершения строительства объектов, и обусловлено необходимостью своевременного введения процедуры банкротства при наличии минимально достаточного круга обстоятельств, указывающих на невозможность удовлетворения застройщиком требований участников строительства.

Одним из таких инструментов является полномочие первого заявителя по делу о банкротстве (чье требование признано обоснованным) на предложение кандидатуры арбитражного управляющего либо саморегулируемой организации, из числа членов которой подлежит назначению арбитражный управляющий для проведения первой введенной судом процедуры (пункт 9 статьи 42 Закона о банкротстве). При этом интерес в осуществлении данного полномочия в любом случае должен быть обусловлен наличием конечного интереса в получении удовлетворения по включенному в реестр требованию.

Из системного толкования норм законодательства о банкротстве следует, что Фонд имеет исключительное право в представлении кандидатуры арбитражного управляющего.

Учитывая публично-правовую функцию Фонда как заявителя по делу о банкротстве застройщика, а также, что в соответствии с нормами Закона о банкротстве, целью введения конкурсного производства в отношении застройщика является предоставление участникам строительства гарантий по защите их прав и интересов, приоритет заявления Фонда перед заявлениями иных кредиторов, с одновременной отменой общего порядка календарной очередности рассмотрения заявлений кредиторов о банкротстве застройщика, установленный в пункте 2.6 статьи 201.1 Закона о банкротстве, является специальной нормой устанавливающей особый порядок правового регулирования признания застройщика банкротом и утверждение кандидатуры арбитражного управляющего в деле о банкротстве застройщика.

Согласно положениям пункта 2.6 статьи 201.1 Закона о банкротстве, арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего, кандидатура которого указана в признанном обоснованным заявлении Фонда.

Фонд просил утвердить в деле о банкротстве арбитражного управляющего Латышева Бориса Викторовича, члена Ассоциации межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «СОДЕЙСТВИЕ»

Ассоциацией межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «СОДЕЙСТВИЕ» представил кандидатуру арбитражного управляющего Латышева Бориса Викторовича, подтвердив его соответствие статьям 20 и 20.2 Закона о банкротстве, а также аккредитацию заявленного кандидата при публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

Поскольку Латышев Борис Викторович соответствует установленным требованиям и согласилась исполнять обязанности конкурсного управляющего ООО «ЛенСпецСтрой», его следует утвердить в данной должности.

Арбитражный суд обращает внимание на то, что согласно порядку, предусмотренному статьей 201.4 Закона о банкротстве, денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений (далее - требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему, который рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований участников строительства. Арбитражный суд рассматривает требования участников строительства только при наличии разногласий между конкурсным управляющим и кредиторами - участниками строительства.

Руководствуясь статьями 167, 168 и 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 20.6, 45, 53 и 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

р е ш и л:

1. Признать заявление публично-правовой компании «Фонд защиты граждан – участников долевого строительства» (ИНН 7704446429) обоснованными.

2. Признать Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСтрой» (191011, Санкт-Петербург, ул. Инженерная, д.6. пом.8 9, ИНН 7841351360, ОГРН 1069847561079) несостоятельным (банкротом)

3. Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСтрой» процедуру конкурсного производства с применением правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве сроком на 1 год – до 22.11.2020 года.

4. Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСтрой» члена Ассоциации межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «СОДЕЙСТВИЕ» арбитражного управляющего Латышева Бориса Викторовича (регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих: 2857; ИНН 575300568391; адрес для направления корреспонденции: 302028, г. Орел, ул. Салтыкова-Щедрина, д.32, 2 эд., оф.15).

Конкурсному управляющему осуществлять свои полномочия в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», представить в материалы дела доказательства публикации сведений о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства и применении при рассмотрении дела о банкротстве правил параграфа 7 главы X Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». По завершении расчетов

с кредиторами конкурсному управляющему представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения конкурсного производства.

По истечении срока конкурсного производства и за 5 дней до судебного заседания представить арбитражному суду отчет о проделанной работе, ликвидационный баланс, а также документальные доказательства, свидетельствующие о работе в рамках конкурсного производства, в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и постановления Правительства Российской Федерации от 22.05.2003 № 299 «Об утверждении общих правил подготовки отчетов (заключений) арбитражного управляющего».

5. Назначить к рассмотрению отчет конкурсного управляющего **на 23 ноября 2020 года на 14 час. 00 мин.**, в помещении Арбитражного суда Санкт – Петербурга и Ленинградской области, по адресу: г. Санкт – Петербург, ул. Смольного, д.6, зал **2004**.

6. В порядке, предусмотренном статьей 201.4 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» **денежные требования** участников строительства и **требования участников строительства о передаче жилых помещений**, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений (далее - требования участников строительства) **предъявляются конкурсному управляющему**, который рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований участников строительства.

Решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика направить в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельных участков застройщика.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Обжалование решения не приостанавливает его исполнения.

Судья

А.А.Чернышева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 20.06.2019 10:38:42
Кому выдана Чернышева Анна Алексеевна