



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о принятии обеспечительных мер

г. Ставрополь

Дело №А63-16524/2020

09 сентября 2024 года

Арбитражный суд Ставропольского края в составе судьи Батурина В.А., ознакомившись в рамках дела №А63-16524/2020 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Военинвестстрой КМВ», г. Железноводск пос. Иноземцево, ОГРН 1042600744097, ИНН 2627020585 с заявлением ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85», г. Екатеринбург, ОГРН 1196658080728, ИНН 6670488962 о принятии обеспечительных мер в виде приостановления проведения торгов по реализации имущества должника (сообщение ЕФРСБ №15044848 от 07.08.2024) до вступления в законную силу судебного акта по итогам рассмотрения заявления ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85», г. Екатеринбург о намерении 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,

УСТАНОВИЛ:

публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее – заявитель, фонд, в настоящее время ППК «Фонд развития территорий») в порядке статьи 201.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) обратилась в суд с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Военинвестстрой КМВ», г. Железноводск пос. Иноземцево (далее – ООО «Военинвестстрой КМВ», общество, должник) несостоятельным (банкротом).

Определением от 10.11.2020 заявление фонда о признании ООО «Военинвестстрой КМВ» несостоятельным (банкротом) принято к производству, возбуждено производство по делу о банкротстве, суд при банкротстве общества применил правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» Закона о банкротстве.

Решением от 10.12.2020 (резолютивная часть решения объявлена 08.12.2020) ООО «Военинвестстрой КМВ» признано несостоятельным (банкротом) в отношении общества

открыта процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утверждена Титова Т.В.

Сведения о введении процедуры конкурсного производства в отношении должника опубликованы в периодическом издании, в газете «Коммерсантъ» от 19.12.2020 №234.

06.09.2024 от ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» в порядке статьи 201.15-1 Закона о банкротстве поступило заявление о намерении 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, в котором заявитель просит передать:

право собственности на объект незавершенного строительства-многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 26:34:080153:302, степень готовности 3%, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Челюскинцев/Белинского, со всеми неотделимыми улучшениями;

право собственности на земельный участок земельный участок общей площадью 953 м.кв., с кадастровым номером 26:34:080153:7, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Челюскинцев 24, со всеми неотделимыми улучшениями на этом земельном участке, в том числе объектом незавершённого строительства: многоэтажным многоквартирным жилым домом со встроенно-пристроенным и помещениями;

право собственности на земельный участок земельный участок общей площадью 2841+/-19 м.кв., с кадастровым номером 26:34:080153:40, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, Челюскинцев/Белинского, 26/21,23,25, со всеми неотделимыми улучшениями на этом земельном участке, в том числе объектом незавершённого строительства: многоэтажным многоквартирным жилым домом со встроенно-пристроенным и помещениями;

права на проектную и исполнительную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения и дополнения, вместе с документацией, связанной с разработкой генерального плана земельных участков общей с кадастровыми номерами 26:34:080153:7, 26:34:080153:40;

обязательства должника перед участниками долевого строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства по передаче жилых помещений;

право требования к участникам долевого строительства, частично или в полном объеме не исполнившим свои обязательства по договорам участия в долевом строительстве,

исполнения таких обязательств в полном объеме или в неисполненной части и право получения в свою собственность такого исполнения;

право оспаривания действительности договоров участия в долевом строительстве и договоров уступки прав требования (цессий), требования по которым включены в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений ООО «Военинвестстрой КМВ»; и переданных заявителю в порядке исполнения обязательств должника перед участниками долевого строительства.

Признать погашенными все обременения, зарегистрированные в отношении земельного участка с кадастровыми номерами 26:34:080153:7 и 26:34:080153:40, со всеми неотделимыми улучшениями на этом земельном участке, в том числе объектом незавершенного строительства;

Установить размер суммы, необходимый для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди, указанных в пункте 1 статьи 20.15 закона о банкротстве.

Определением от 09.09.2024 указанное заявление принято к рассмотрению суда, назначено судебное заседание.

Также от ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» поступило ходатайство о принятии обеспечительных мер в виде приостановления проведения торгов по реализации имущества должника (сообщение ЕФРСБ №15044848 от 07.08.2024) до вступления в законную силу судебного акта по итогам рассмотрения заявления ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85», г. Екатеринбург о намерении 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.

Ходатайство о принятии обеспечительных мер мотивировано тем, что ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» в порядке статьи 201.15-1 Закона о банкротстве обратилось в суд с заявлением о передаче земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями (прав на такие земельные участки), включая незавершенный строительством-многоквартирный жилой дом и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства должника. Заявитель считает, что имеются необходимые и достаточные основания применения обеспечительных мер в виде запрета реализации имущества должника на торгах, так как в случае реализации имущества должника

на указанных торгах, будет практически невозможно реализовать право заинтересованного лица на сохранение должника. До разрешения вопросов судом о погашении требований кредиторов, проведение торгов нарушит права лиц, кредиторов и третьих лиц, рассчитывающих на прекращение процедуры несостоятельности (банкротства) должника. Реализация имущества должника на торгах в процедуре конкурсного производства также направлена на выполнение цели конкурсного производства - удовлетворение требований кредиторов должника, однако представляют собой принудительную форму исполнения требований кредиторов, которая к тому же связана с несением дополнительных затрат.

Заявитель указывает, что действия конкурсного управляющего по проведению торгов конкурируют с заявлением ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» о передаче земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями (прав на такие земельные участки), включая незавершенный строительством-многоквартирный жилой дом и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства должника. Запрашиваемая обеспечительная мера непосредственно связана с предметом спора, соразмерна заявленным требованиям, необходима и достаточна для обеспечения исполнения судебного акта и предотвращения ущерба, направлена на сохранение существующего состояния отношений между сторонами.

Изучив ходатайство о принятии обеспеченных мер, суд считает, возможным принять заявленные обеспечительные меры в виде приостановления проведения торгов по реализации имущества должника (сообщение ЕФРСБ №15044848 от 07.08.2024) до вступления в законную силу судебного акта по рассмотрению заявления ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85», г. Екатеринбург о намерении 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, по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 1 статьи 46 Закона о банкротстве арбитражный суд по ходатайству заявителя или ходатайству иного лица, участвующего в деле о банкротстве, вправе принять обеспечительные меры в соответствии с АПК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 90 АПК РФ арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле, может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя (обеспечительные меры). Обеспечительные меры допускаются на любой стадии арбитражного процесса, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, а также в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю (часть 2 статьи 90 АПК РФ).

В силу пункта 1 части 1 статьи 91 АПК РФ допускаются обеспечительные меры в виде запрещения ответчику и другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора.

В соответствии с пунктом 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 01.06.2023 №15 «О некоторых вопросах принятия судами мер по обеспечению иска, обеспечительных мер и мер предварительной защиты» рассматривая заявление о принятии обеспечительных мер, суд устанавливает наличие оснований для принятия обеспечительных мер, определяет, насколько конкретная мера, о принятии которой просит заявитель, связана с предметом заявленного требования, соразмерна ему и каким образом она обеспечит фактическую реализацию целей принятия обеспечительных мер.

Суд принимает обеспечительные меры при установлении хотя бы одного из оснований для их принятия.

В связи с этим при оценке доводов заявителя судам следует, в частности, иметь в виду:

- разумность и обоснованность требования заявителя о принятии обеспечительных мер;
- связь испрашиваемой обеспечительной меры с предметом заявленного требования;
- вероятность причинения заявителю значительного ущерба в случае непринятия обеспечительных мер;
- обеспечение баланса интересов сторон;
- предотвращение нарушения при принятии обеспечительных мер публичных интересов, интересов третьих лиц.

Если в обоснование заявления о принятии обеспечительных мер лицо ссылается на то, что непринятие обеспечительных мер может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда, основанием для принятия обеспечительных мер может служить наличие реальной или потенциальной угрозы неисполнения решения суда, затруднения его

исполнения в будущем (пункт 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 01.06.2023 №15 «О некоторых вопросах принятия судами мер по обеспечению иска, обеспечительных мер и мер предварительной защиты»).

В пункте 17 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 01.06.2023 №15 «О некоторых вопросах принятия судами мер по обеспечению иска, обеспечительных мер и мер предварительной защиты» разъяснено, что заявление о принятии обеспечительной меры может быть удовлетворено только при наличии связи испрашиваемой меры с предметом заявленного требования. Отсутствие связи испрашиваемой обеспечительной меры с предметом заявленного требования является основанием для отказа в удовлетворении заявления о ее принятии.

В пункте 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 01.06.2023 №15 «О некоторых вопросах принятия судами мер по обеспечению иска, обеспечительных мер и мер предварительной защиты» разъяснено, что принимаемые судом обеспечительные меры должны быть соразмерны требованиям, в обеспечение которых они принимаются.

Как указано и установлено выше, должник ООО «Военинвестстрой КМВ» является застройщиком, определением от 10.11.2020 суд при банкротстве общества применил правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» Закона о банкротстве.

Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства не принималось. Жилищные права граждан, участников строительства, до настоящего времени не восстановлены.

Конкурсный управляющий на основании решения собрания кредиторов должника от 02.08.2024 приступил к реализации имущества должника и опубликовал в ЕФРСБ объявление о проведении торгов - Лот 1 «Объект незавершенный строительством -многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 26:34:080153:302, степень готовности 3%, адрес Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Челюскинцев/Белинского, земельные участки с кадастровыми номерами: 26:34:080153:7 (площадь 953 м2), адрес: край Ставропольский, г. Кисловодск, ул. Челюскинцев 24, и 26:34:080153:40 (площадь 2841 +/-19 м2), адрес: край Ставропольский, г. Кисловодск, Челюскинцев/Белинского, 26/21,23,25», начальная цена 110 000 000 рублей.

06.09.2024 от ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» в порядке статьи 201.15-1 Закона о банкротстве поступило заявление о намерении 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.

Также от ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» поступило ходатайство о принятии обеспечительных мер в виде приостановления проведения торгов по реализации имущества должника (сообщение ЕФРСБ №15044848 от 07.08.2024) до вступления в законную силу судебного акта по итогам рассмотрения заявления ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85», г. Екатеринбург о намерении 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.

Ходатайство о принятии обеспечительных мер мотивировано тем, что ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» в порядке статьи 201.15-1 Закона о банкротстве обратилось в суд с заявлением о передаче земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями (прав на такие земельные участки), включая незавершенный строительством-многоквартирный жилой дом и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства должника. Заявитель считает, что имеются необходимые и достаточные основания применения обеспечительных мер в виде запрета реализации имущества должника на торгах, так как в случае реализации имущества должника на указанных торгах, будет практически невозможно реализовать право заинтересованного лица на сохранение должника. До разрешения вопросов судом о погашении требований кредиторов, проведение торгов нарушит права лиц, кредиторов и третьих лиц, рассчитывающих на прекращение процедуры несостоятельности (банкротства) должника. Реализация имущества должника на торгах в процедуре конкурсного производства также направлена на выполнение цели конкурсного производства - удовлетворение требований кредиторов должника, однако представляют собой принудительную форму исполнения требований кредиторов, которая к тому же связана с несением дополнительных затрат.

Заявитель указывает, что действия конкурсного управляющего по проведению торгов конкурируют с заявлением ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» о передаче земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями (прав на такие земельные участки), включая незавершенный строительством-многоквартирный жилой дом и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

должника. Запрашиваемая обеспечительная мера непосредственно связана с предметом спора, соразмерна заявленным требованиям, необходима и достаточна для обеспечения исполнения судебного акта и предотвращения ущерба, направлена на сохранение существующего состояния отношений между сторонами.

Судом установлено, что заявленные обеспечительные меры в виде приостановления проведения торгов по реализации имущества должника (сообщение ЕФРСБ №15044848 от 07.08.2024) соответствуют предъявленным требованиям о намерении 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, то есть непосредственно связаны с предметом спора, необходимы и достаточны для обеспечения исполнения судебного акта или предотвращения возможного ущерба.

В случае реализации имущества должника на торгах, заявленное ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» 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, не сможет быть реализовано.

При этом это намерение предусматривает полное исполнение обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, т.е. предусматривает восстановление жилищных прав граждан в полном объеме, что соответствует целям и задачам Закона о банкротстве.

В случае реализации имущества должника по стоимости менее чем размер требований кредиторов такой возможность может быть утрачена. При этом действительная (реальная) стоимость имущества может быть определена только по результатам самих торгов посредством конкурентного состязания между участниками рынка, а потому не является на данном этапе прогнозируемой, и может быть, в том числе ниже, чем размер требований кредиторов, включенных в реестр.

В целях предотвращения наступления указанных обстоятельств и рисков необходимо принять обеспечительные меры в виде приостановления проведения торгов по реализации имущества должника (сообщение ЕФРСБ №15044848 от 07.08.2024).

Принимая во внимание необходимость сохранения существующего состояния и положения сторон, а также учитывая, что заявленное намерение, в том числе направлено на полное исполнение обязательства застройщика перед участниками строительства, требования

которых включены в реестр требований участников строительства, и восстановление жилищных прав граждан в полном объеме, суд считает возможным принять вышеуказанные обеспечительные меры в виде приостановления проведения торгов по реализации имущества должника (сообщение ЕФРСБ №15044848 от 07.08.2024).

Обеспечительные меры в виде приостановления проведения торгов по реализации имущества должника (сообщение ЕФРСБ №15044848 от 07.08.2024) непосредственно связаны с предметом спора (о намерении 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), соразмерны заявленным требованиям, направлены на сохранение существующего положения, необходимы и достаточны для обеспечения исполнения судебных актов по спору и не нарушают баланса интересов сторон.

Приостановление проведения торгов по реализации имущества должника (сообщение ЕФРСБ №15044848 от 07.08.2024) лишь временно ограничивает возможность реализации имущества должника. Данная обеспечительная мера предусмотрена лишь как временная мера, максимальный период действия которой ограничен моментом разрешения спора и вступления в законную силу судебного акта по итогам рассмотрения заявления ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85», г. Екатеринбург о намерении 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.

Дополнительно суд отмечает, что лица, участвующие в деле о несостоятельности (банкротстве), и лица, считающие, что их права затронуты настоящим определением, вправе обратиться в суд с ходатайством об отмене мер, в порядке, предусмотренном статьей 97 АПК РФ, представив объяснения по существу примененных мер, на основании которых суд повторно проверит наличие оснований, установленных частью 2 статьи 90 АПК РФ, и оценит отношения лиц, участвующих в деле о банкротстве, иных лиц, интересы которых могут быть затронуты данным определением, баланс их интересов.

Руководствуясь статьями 46, 129 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 90-93, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

ходатайство ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85», г. Екатеринбург, ОГРН 1196658080728, ИНН 6670488962 о принятии обеспечительных мер удовлетворить.

Приостановить проведение торгов по реализации имущества должника ООО «Военинвестстрой КМВ», г. Железноводск пос. Иноземцево, ОГРН 1042600744097, ИНН 2627020585 (сообщение ЕФРСБ №15044848 от 07.08.2024, предлагаемое к реализации имущество Лот 1 «Объект незавершенный строительством -многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 26:34:080153:302, степень готовности 3%, адрес Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Челюскинцев/Белинского, земельные участки с кадастровыми номерами: 26:34:080153:7 (площадь 953 м2), адрес: край Ставропольский, г. Кисловодск, ул. Челюскинцев 24, и 26:34:080153:40 (площадь 2841 +/-19 м2), адрес: край Ставропольский, г. Кисловодск, Челюскинцев/Белинского, 26/21,23,25») до вступления в законную силу судебного акта по итогам рассмотрения заявления ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85», г. Екатеринбург о намерении 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,

Определение арбитражного суда об отказе в обеспечении иска может быть обжаловано. В случае вынесения арбитражным судом определения об обеспечении иска лицо, участвующее в деле, вправе обратиться с ходатайством об отмене обеспечения иска, которое подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 97 настоящего Кодекса. Подача ходатайства об отмене обеспечения иска не приостанавливает исполнение определения об обеспечении иска.

Судья

В.А. Батурин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 01.11.2023 8:35:00
Кому выдана Батурин Василий Анатольевич