



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Ставрополь

08 октября 2024 года

Дело №А63-16524/2020

Арбитражный суд Ставропольского края в составе судьи Батурина В.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ермолаевой Ю.Д., рассмотрев в судебном заседании без вызова сторон заявление конкурсного управляющего должника об отмене обеспечительных мер, принятых судом 09.09.2024 в рамках дела №А63-16524/2020 о несостоятельности (банкротстве) ООО «Военинвестстрой КМВ», г. Железноводск пос. Иноземцево, ОГРН 1042600744097, ИНН 2627020585, по обособленному спору по заявлению ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85», г. Екатеринбург, ОГРН 1196658080728, ИНН 6670488962 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 (резюлютивная 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 строительством-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 встроено-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 встроено-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 незавершённого 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 ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» заявило 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.

Определением от 09.09.2024 в рамках рассмотрения обособленного спора по заявлению 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, определением от 09.09.2024 приняты обеспечительные меры в виде приостановления проведения торгов по реализации имущества должника (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.

12.09.2024 (дата регистрации канцелярией суда) от конкурсного управляющего должника поступило ходатайство о предоставлении ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» встречного обеспечения путем внесения на депозитный счет арбитражного суда денежных средств в размере 110 000 000 рублей.

Ходатайство конкурсного управляющего мотивировано тем, что решением собрания кредиторов должника от 02.08.2024 утверждено Положение по торгам в редакции кредитора с определением начальной цены продажи имущества – 110 000 000 рублей. На основании утвержденного положения организатор торгов объявила о проведении торгов 17.09.2024 объявлением в газете «Коммерсантъ» №77035906812 в №143(7833) от 10.08.2024 и сообщением на сайте ЕФРСБ №15044848 от 07.08.2024.

Согласно порядку оформления участия в торгах заявка на участие в торгах подается посредством электронного документооборота на сайте <https://torgibankrot.ru/> в срок до 13.09.2024 18:00 (Московское время МСК).

По состоянию на 09.09.2024 для участия в торгах поступила одна заявка на участие. Учитывая начальную цену продажи имущества, указанная заявка содержит предложение по приобретению имущества не менее 110 000 000 рублей. При этом на сайте торговой площадки указано, что заявки принимаются еще 4 дня.

Конкурсный управляющий должника считает, что принятие обеспечительных мер на стадии окончания приема заявок от участников торгов, возможно только при встречном обеспечении со стороны ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85», которое гарантирует возмещение возможных убытков, которые могут быть причинены в результате остановки торгов.

Вступая в спор как лицо, имеющее намерение погасить требования обманутых дольщиков, от компенсации потерь которых отказался даже Фонд развития территорий, ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85» должен подтвердить финансовую возможность для этого на моменте подачи заявления.

В противном случае заявление об остановке торгов имеет целью необоснованное затягивание процедуры реализации имущества должника, нарушение законных прав и интересов кредиторов на полное и скорейшее погашение своих требований путем реализации имущества должника, завышение текущих расходов на проведение торгов и приобретение имущества должника по цене, существенно ниже рыночной (приобретение прав будет рассчитано по статье 201.15.1 Закона о банкротстве). Неправомерный интерес не может защищаться судом путем предоставления заявителю необоснованных привилегий.

Утверждая начальную стоимость продажи имущества должника, кредиторы – обманутые дольщики, исходили из того, что указанная стоимость сможет покрыть не только требования кредиторов, уже включенные в реестр требований кредиторов, но и требования дольщиков, требования которых в настоящее время рассматриваются судом, а также кредиторов, до настоящего времени не заявивших свои требования к должнику, а также понесенные ими убытки.

Поэтому конкурсный управляющий должника считает разумным обратиться в суд с настоящим заявлением о необходимости потребовать от ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85» внести встречное обеспечение в размере 110 000 000 руб.

Определением от 13.09.2024 ходатайство конкурсного управляющего должника о предоставлении ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85» встречного обеспечения удовлетворено, ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85» в срок до 27.09.2024 предписано внести на депозитный счет арбитражного суда (реквизиты указаны на сайте <http://www.stavropol.arbitr.ru>) в качестве встречного обеспечения денежные средства в размере 110 000 000 рублей.

Судом установлено, что ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85» определение о предоставлении встречного обеспечения не исполнило, на депозитный счет арбитражного суда (реквизиты указаны на сайте <http://www.stavropol.arbitr.ru>) в качестве встречного обеспечения денежные средства в размере 110 000 000 рублей не внесло.

01.10.2024 (дата регистрации канцелярией суда) от конкурсного управляющего должника поступило ходатайство об отмене обеспечительных мер, принятых судом 09.09.2024.

Ходатайство об отмене обеспечительных мер мотивировано тем, что по состоянию на 30.09.2024 определение Арбитражного суда Ставропольского края о предоставлении встречного обеспечения ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85» не исполнено, денежные средства в размере 110 000 000 рублей на депозитный счет суда не внесены, сведения о внесении денежных средств в сумме 110 000 000 рублей на депозитный счет суда не представлены.

Основной целью конкурсного производства является продажа имущества должника и расчет с кредиторами, а торги по продаже этого имущества с последующим заключением договоров купли-продажи имущества являются обязательным условием соответствующей процедуры банкротства.

Конкурсный управляющий указывает на наличие сомнений в действительности намерений ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85» стать приобретателем объекта незавершенного строительства, ссылаясь на следующую информацию.

Согласно картотеке арбитражных дел, ПАО «Сбербанк России» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85», ООО «Стройпроект групп» (аффилированные лица, один директор) о признании недействительными сделок по отчуждению недвижимости. Заявление принято к производству, делу присвоен №А60-24648/2024, судебное заседание назначено на 10.09.2024. Определением от 13.05.2024 по делу приняты обеспечительные меры в виде ареста 49 квартир, расположенных по адресу г. Екатеринбург, пр. Ак. Сахарова, 79, 81, 83.

При этом согласно данным Верх-Исетского районного суда г. Екатеринбурга Свердловской области в производстве имеется более 76 дел, инициированных дольщиками с имущественными претензиями к ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85» по сдаче квартир, расположенных по адресу г. Екатеринбург, пр. Ак. Сахарова, 79, 81, 83.

Согласно картотеке арбитражных дел определением от 21.02.2024 по делу №А60-68072/2023 Арбитражный суд Свердловской области утвердил мировое соглашение, согласно которому ООО «УВМ-Сталь», и ООО «ОВИМЕКСХОЛДИНГ», ООО «СтройПроект Групп», ООО «Специализированный застройщик «САХАРОВА 85», именуемое в дальнейшем «Ответчик 3», при рассмотрении в Арбитражном суде Свердловской области дела №А60-68072/2023 по иску истца к ответчикам о взыскании задолженности по договору поставки №03209-21 от 11.08.2021 в общей сумме 47 260 201,08 руб., пришли к соглашению о нижеследующем:

Ответчики обязуются солидарно оплатить Истцу часть его требований, изложенных в исковом заявлении (с учетом Ходатайства об уточнении размера исковых требований от 26.01.2024 г.), в общей сумме 43 484 805,91 руб., в т.ч. основной долг – 33 422 399,70 руб., проценты по коммерческому кредиту за период с 27.09.2022 г. по 26.01.2024 г. – 10 002 406,21 руб., 30% от понесенных Истцом судебных расходов на уплату государственной пошлины) – 60 000,00 руб., путем перечисления денежных средств на расчетный счет Истца в следующем порядке и сроки (указан график до 27.04.2024). Ответчики признают размер процентов за пользование коммерческим кредитом, начисленных за период с 27.01.2024 г. по

27.04.2024 г, в общей сумме 3 826 697,65 руб., и обязуются солидарно оплатить Истцу проценты в сумме 3 826 697,65 руб. в срок не позднее 31.05.2024.

Согласно информации, размещенной на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов, в отношении ООО «Специализированный застройщик «САХАРОВА 85» возбуждено 41 исполнительное производство, в том числе в виде наложения ареста на имущество, имеется задолженность по кредитным платежам, за неуплату госпошлины, присужденной судом в 2024 году.

Период осуществления деятельности ООО «Специализированный застройщик «САХАРОВА 85» составляет 4 года 9 месяцев (для сравнения: в среднем по отрасли – 10 лет). Численность работников – 1 человек.

По состоянию на 10.05.2024 у ООО «Специализированный застройщик «САХАРОВА 85» числится задолженность по налоговым и другим обязательным платежам в бюджет в сумме 2 769 246 руб., решениями № 262062 от 02.09.2024, № 269338 от 06.09.2024 операции по счетам ООО «Специализированный застройщик «САХАРОВА 85» приостановлены (п. 1 ст. 76 НК РФ). Согласно бухгалтерской отчетности у ООО «Специализированный застройщик «САХАРОВА 85» имеются непогашенные кредитные обязательства в сумме 3 660 294 000 рублей. Выручка за 2023 год составила 140 061 000 рублей, при этом чистая прибыль – 1 612 000 рублей, что на 95% меньше, чем в 2022 г.

Согласно сведениям, размещенным на сайте /НАШ ДОМ РФ/, застройщик ввёл в эксплуатацию 3 дома и все с задержкой установленного срока.

Органами строительного надзора в деятельности ООО «Специализированный застройщик «САХАРОВА 85» выявлены множественные недостатки, в том числе:

03.10.2023 по результатам проверки, проведенной Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области выявлены нарушения сроков передачи объектов долевого участия и несоответствие качества объекта условиям договора. Результат - объявлено предостережение (№ 66231176600007959292 от 3 октября 2023 года).

18.04.2023 - по результатам проверки, проведенной Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области установлено наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о готовящихся или возможных нарушениях обязательных требований, а также о непосредственных нарушениях обязательных требований, если указанные сведения не соответствуют утвержденным индикаторам риска нарушения обязательных требований; размещенные фотографии фасадов (каркасов) жилых домов: ID 38087, ID 38086, ID 38085, отображают только состояние наружной отделки объектов, отсутствуют фотографии внутренней отделки, внутренних

сетей, что не позволяет объективно определить ход строительства всех объектов и степень их фактической готовности.

29.03.2023 - по результатам проверки, проведенной Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области установлено наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о готовящихся или возможных нарушениях обязательных требований, а также о непосредственных нарушениях обязательных требований, если указанные сведения не соответствуют утвержденным индикаторам риска нарушения обязательных требований; нарушен график производства работ. Результат - объявлено предостережение (№ 66231176600005560931 от 29 марта 2023 года).

Изложенные обстоятельства, по мнению конкурсного управляющего, свидетельствуют о наличии финансовых проблем у ООО «Специализированный застройщик «САХАРОВА 85», просрочек по платежам контрагентам и в бюджет, совершение подозрительных и оспоримых сделок с квартирами, недобросовестное исполнение обязанностей перед должниками и пр.

В соответствии со статьей 94 АПК РФ неисполнение лицом, ходатайствующим об обеспечении иска, определения арбитражного суда о встречном обеспечении в срок, указанный в определении, может быть основанием для отказа в обеспечении иска.

В определении Арбитражного суда Ставропольского края от 13.09.2024 суд установил, что, представив встречное обеспечение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» подтвердит свое реальное намерение и возможность финансирования завершения строительства объекта, что будет способствовать соблюдению баланса интересов всех сторон, и гарантировать фактическую (реальную) возможность восстановления прав кредиторов и участников строительства (дольщиков, физических лиц).

В процедуре банкротства ООО «Военинвестстрой КМВ» участники строительства решили, что погашение своих требований смогут получить при проведении торговых процедур.

Следовательно, дольщики и иные кредиторы ООО «Военинвестстрой КМВ» должны быть ограждены от возможных убытков в случае остановки торгов имуществом должника, а также в случае несостоятельности заявления ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85».

Однако ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» не исполнено определение суда о встречном обеспечении иска, что напрямую отражается на интересах участников строительства ООО «Военинвестстрой КМВ».

Учитывая изложенное, конкурсный управляющий просит отменить обеспечительные меры, принятые определением суда от 09.09.2024.

При обращении в суд с рассматриваемым ходатайством об отмене обеспечительных мер, конкурсный управляющий должника заявил ходатайство об отсрочке уплаты государственной пошлины за подачу заявления об отмене обеспечительных мер, мотивированное невозможностью уплатить государственную пошлину в связи с тяжелым материальным положением должника, отсутствием денежных средств.

В силу пункта 2 статьи 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации арбитражные суды, исходя из имущественного положения плательщика, вправе уменьшить размер государственной пошлины, подлежащей уплате по делам, рассматриваемым указанными судами, либо отсрочить (рассрочить) ее уплату в порядке, предусмотренном статьей 333.41 настоящего Кодекса.

Исходя из имущественного положения заявителя, арбитражный суд считает, что причины отсрочки уплаты государственной пошлины являются уважительными, а заявленное ходатайство обоснованным и подлежащим удовлетворению.

В соответствии с частью 2 статьи 97 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вопрос об отмене обеспечения иска разрешается в судебном заседании в пятидневный срок со дня поступления заявления в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 93 настоящего Кодекса, то есть без извещения сторон.

Рассмотрев поданное ходатайство об отмене обеспечительных мер, принятых определением суда от 09.09.2024, суд приходит к выводу о том, что данное ходатайство подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 90 АПК РФ обеспечительные меры допускаются на любой стадии арбитражного процесса, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, в том числе, если исполнение судебного акта предполагается за пределами Российской Федерации, а также в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

В соответствии со статьей 97 АПК РФ обеспечение иска по ходатайству лица, участвующего в деле, может быть отменено арбитражным судом, рассматривающим дело.

Приведенная норма права не содержит конкретного перечня случаев, при наступлении которых обеспечительные меры могут быть отменены, однако по смыслу статей 90, 93, 97 АПК РФ отмена принятой судом обеспечительной меры возможна при условии, когда устранены обстоятельства, послужившие основанием для ее принятия, либо появились новые обстоятельства, обосновывающие необходимость такой отмены.

Поскольку в АПК РФ отсутствует перечень оснований для отмены обеспечительных мер, вопрос о наличии таких оснований решается судами с учетом конкретных обстоятельств дела.

Обеспечительные меры носят срочный (временный) характер, действуют в целях сохранения существующего положения и предотвращения возможного причинения заявителю значительного ущерба до разрешения спора по существу.

Таким образом, по смыслу приведенных норм обеспечение иска может быть отменено судом, рассматривающим дело, тогда, когда отпали основания, по которым приняты обеспечительные меры, либо после принятия таких мер появились обстоятельства, обосновывающие отсутствие необходимости в их сохранении, либо принятые меры несоразмерны заявленному требованию, нарушают права лиц, участвующих в деле, иных лиц, либо заявлено встречное обеспечение.

Кроме того, пунктом 6 статьи 94 АПК РФ установлено, что неисполнение лицом, ходатайствующим об обеспечении иска, определения арбитражного суда о встречном обеспечении в срок, указанный в определении, может быть основанием для отказа в обеспечении иска.

Согласно пункту 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 01.06.2023 №15 «О некоторых вопросах принятия судами мер по обеспечению иска, обеспечительных мер и мер предварительной защиты» (далее - Постановление №15), если после принятия обеспечительных мер в суд поступило ходатайство ответчика об обязанности истца (заявителя) предоставить встречное обеспечение, арбитражный суд вправе потребовать предоставления встречного обеспечения.

В случае непредоставления встречного обеспечения обеспечительные меры могут быть отменены по ходатайству ответчика.

Как следует из материалов дела, 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.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) определением суда от 17.07.2023 за ООО «Военинвестстрой КМВ» признано право собственности на объект незавершенного строительства, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 26:34:080153:7 и 26:34:080153:40, местоположение установлено относительно ориентира:

Ставропольский край, г. Кисловодск, Челюскинцев/Белинского, 26/21,23,25. Определением суда от 01.02.2024 за ООО «Военинвестстрой КМВ» признано право собственности: на земельные участки с кадастровыми номерами 26:34:080153:7 площадью 953 кв.м, местоположение: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Челюскинцев, 24, и 26:34:080153:40 площадью 2841 +/- 19 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Кисловодск, Челюскинцев/Белинского, 26/21, 23, 25.

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.

Таким образом, в настоящее время между собой конкурируют два обстоятельства по делу о банкротстве застройщика, направленные на удовлетворение требований участников строительства:

обстоятельство реализации имущества должника (незавершенного строительством объекта и земельного участка под ним) на торгах по начальной стоимости в 110 000 000 рублей;

намерение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» 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.

При этом конкурсный управляющий уже приступил к реализации имущества должника, и участником торгов внесен задаток (20%) и подана одна заявка на участие в торгах с начальной стоимостью в 110 000 000 рублей.

При реализации как одного, так и друга из указанных способов возможно удовлетворение требований кредиторов и участников строительства.

Суд в целях соблюдения баланса интересов сторон и проверки реальности намерений ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85», определением от 13.09.2024 ходатайство конкурсного управляющего должника о предоставлении ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85» встречного обеспечения удовлетворил, ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85» срок до 27.09.2024 предписано внести на депозитный счет арбитражного суда (реквизиты указаны на сайте <http://www.stavropol.arbitr.ru>) в качестве встречного обеспечения денежные средства в размере 110 000 000 рублей.

При этом удовлетворяя ходатайство о встречном обеспечении, суд исходил из наличия сведений, указанных конкурсным управляющим (о ненадлежащем финансовом состоянии ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» и неспособности его завершить строительство многоквартирного жилого дома), и имеющих место обстоятельства возможной реализации имущества должника на торгах (торги объявлены, при начальной стоимости в 110 000 000 рублей подана одна заявка на участие в торгах).

Также суд указал, что представив встречное обеспечение, ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» подтвердит свое реальное намерение и возможность финансирования завершения строительства объекта, что будет способствовать соблюдению баланса интересов всех сторон, и гарантировать фактическую (реальную) возможность восстановления прав кредиторов и участников строительства (дольщиков, физических лиц).

Пунктом 6 статьи 94 АПК РФ установлено, что неисполнение лицом, ходатайствующим об обеспечении иска, определения арбитражного суда о встречном обеспечении в срок, указанный в определении, может быть основанием для отказа в обеспечении иска.

Согласно пункту 45 Постановления №15, если после принятия обеспечительных мер в суд поступило ходатайство ответчика об обязанности истца (заявителя) предоставить встречное обеспечение, арбитражный суд вправе потребовать предоставления встречного обеспечения.

В случае непредоставления встречного обеспечения обеспечительные меры могут быть отменены по ходатайству ответчика.

Судом установлено, что ООО «Специализированный застройщик «Сахарова 85» определение о предоставлении встречного обеспечения не исполнило, на депозитный счет арбитражного суда (реквизиты указаны на сайте <http://www.stavropol.arbitr.ru>) в качестве встречного обеспечения денежные средства в размере 110 000 000 рублей не внесло.

Таким образом, суд исходит из того, что при наличии сведений, указанных конкурсным управляющим (о ненадлежащем финансовом состоянии ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» и неспособности его завершить строительство многоквартирного жилого дома), и имеющих место обстоятельства возможной реализации имущества должника на торгах (торги объявлены, при начальной стоимости в 110 000 000 рублей подана одна заявка на участие в торгах), ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» не представив встречное обеспечение не подтвердило свое реальное намерение и возможность финансирования завершения строительства объекта.

При таких обстоятельствах, в целях соблюдения баланса интересов сторон и, учитывая не представление встречного обеспечения, а также наличие сведений, на которые указывает конкурсный управляющий (о ненадлежащем финансовом состоянии ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85» и неспособности его завершить строительство многоквартирного жилого дома), суд не находит оснований для дальнейшего сохранения обеспечительных мер в виде приостановления проведения торгов по реализации имущества должника.

Руководствуясь статьями 90, 97, 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 32, 46 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

предоставить ООО «Военинвестстрой КМВ», г. Железноводск пос. Иноземцево, ОГРН 1042600744097, ИНН 2627020585 отсрочку уплаты государственной пошлины за рассмотрение ходатайства об отмене обеспечительных мер до 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, по существу.

Заявление конкурсного управляющего должника ООО «Военинвестстрой КМВ», г. Железноводск пос. Иноземцево, ОГРН 1042600744097, ИНН 2627020585 об отмене обеспечительных мер, принятых определением суда от 09.09.2024, удовлетворить.

Отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Ставропольского края от 09.09.2024 по делу №А63-16524/2020, в виде приостановления проведения 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»).

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение одного месяца со дня его вынесения в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

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