



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65, лит. А
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

19 июля 2023 года

Дело №А56-107367/2020/ход.2

Резолютивная часть постановления объявлена 12 июля 2023 года

Постановление изготовлено в полном объеме 19 июля 2023 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Тарасовой М.В.,
судей Морозовой Н.А., Серебровой А.Ю.,

при ведении протокола судебного заседания до перерыва секретарем Ворона Б.И.,
после перерыва – секретарем Байшевой А.А.,

при участии до перерыва:

от ООО «Специализированный застройщик «Воронцовский» - представителя
Булаховой А.В. (доверенность от 14.11.2022),

от конкурсного управляющего – представителей Ногиной Н.С. (доверенность от
24.09.2021) и Дрониной А.С. (доверенность от 06.12.2022),

от ООО «Охта Сити» - представителей Хиора Л.И. (доверенность от 11.04.2023) и
Новиковой Ж.Н. (доверенность от 20.05.2021),

от Дубова В.В. – представителей Бахмат В.В. (доверенность от 14.02.2023),

от Комитета государственного строительства и надзора и государственной
экспертизы по Ленинградской области – представителя Козуб А.А. (доверенность от
22.12.2022),

от конкурсного управляющего – представителя Матикайнена В.В. (доверенность от
07.04.2023),

представителя участников должника Костенок А.С. (паспорт, протокол),
кредитора Лигаровой Т.Н. (паспорт),

при участии после перерыва:

от Дубова В.В. – представителей Бахмат В.В. (доверенность от 14.02.2023),
кредитора Алеевой Е.Г. (паспорт),

от конкурсного управляющего – представителя Матикайнена В.В. (доверенность от
07.04.2023),

от ООО «Охта Сити» - представителя Хиора Л.И. (доверенность от 11.04.2023),
кредитора Ногиной Н.С. (паспорт),

от ООО «Специализированный застройщик «Воронцовский» - представителя
Булаховой А.В. (доверенность от 14.11.2022),

представителя участников должника Костенок А.С. (паспорт, протокол),

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы:

- Дубова Виктора Викторовича (регистрационный номер 13АП-4356/2023) и ООО «Охта Сити» (регистрационный номер 13АП-4353/2023) на определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28.12.2022 по обособленному спору №А56-107367/2020/ход.2 (судья Шитова А.М.),
- представителя участников ООО «Строительная Компания «ПромСервис» (регистрационный номер 13АП-11277/2023) и Дубова В.В. (регистрационный номер 13АП-11278/2023) на дополнительное определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.03.2023 по обособленному спору №А56-107367/2020/ход.2,

принятые по заявлению ООО «Специализированный застройщик «Финансово-строительная корпорация «Северо-Запад-9» 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 рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Строительная Компания «ПромСервис»,

установил:

АО «Петербургская сбытовая компания» (далее – АО «ПСК») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (далее – арбитражный суд) с заявлением о признании ООО «Строительная Компания «ПромСервис» (далее – должник, ООО «СК «ПромСервис») несостоятельным (банкротом).

Определением от 12.02.2021 АО «ПСК» отказано во введении процедуры наблюдения в отношении должника, производство по делу о несостоятельности (банкротстве) должника прекращено.

Определением 04.03.2021 к производству суда принято заявление Федеральной налоговой службы в лице Управления Федеральной налоговой службы по Ленинградской области о признании должника несостоятельным (банкротом).

Определением от 01.06.2021 назначено судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления ППК «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее – Фонд) о признании должника несостоятельным (банкротом) и вопроса о применении при банкротстве должника правил параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) в части установления особенностей банкротства застройщиков.

Решением от 18.06.2021 заявление Фонда удовлетворено; должник признан несостоятельным (банкротом) с применением в отношении него правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, в отношении должника открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена Слончак Валерия Игоревна.

Сообщение о признании должника банкротом и применении к нему правил о банкротстве застройщика опубликовано в газете «Коммерсантъ» 26.06.2021.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.07.2021 определение суда первой инстанции от 12.02.2021, принятое по заявлению АО «ПСК» отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении определением арбитражного суда от 23.11.2021 отказано в удовлетворении заявления АО «ПСК» о введении наблюдения в отношении должника. В порядке процессуального правопреемства АО «ПСК» заменено на Дубова Виктора Викторовича. Требование Дубова В.В. в размере в размере 1 152 429,27 рублей включено в четвертую очередь реестра требований кредиторов ООО «СК «ПромСервис».

В арбитражный суд обратилось ООО «Специализированный застройщик «Финансово-строительная корпорация «Северо-Запад-9» (с 21.03.2023 - ООО «Специализированный застройщик «Воронцовский», далее – Общество) с заявлением 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 28.12.2022 арбитражный суд удовлетворил заявленные требования, определил передать Обществу права и обязанности застройщика объекта незавершенного строительства - земельного участка, расположенного во Всеволожском районе Ленинградской области, д. Новое Девяткино, завод «Турбоатомгаз», имеющий кадастровый номер 47:07:0711004:35, площадь земельного участка 44000 кв.м с объектами капитального строительства в соответствии с проектной декларацией - комплекс жилых домов с встроенными помещениями и подземными автостоянками, в том числе:

Корпус В (квартир – 958 шт., общей площадью – 39933,77 кв.м, общая площадь нежилых помещений – 386,27 кв.м),

Корпус Б (квартир – 439 шт., общей площадью – 17 947,23 кв.м, общая площадь нежилых помещений – 287,37 кв.м),

Корпус А (квартир – 640 шт., общей площадью – 26 091,38 кв.м, общая площадь нежилых помещений – 271,56 кв.м).

Дополнительным определением от 16.03.2023 арбитражный суд признал обоснованным и включил в третью очередь реестра требований участников строительства ООО «СК «ПромСервис» задолженность перед Обществом в размере 130 619 274,21 рублей, а также передал Обществу сведения о переходе прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

Не согласившись с названными судебными актами, Дубов В.В., ООО «Охта Сити» и представитель участников ООО «СК «ПромСервис» обратились с апелляционными жалобами.

ООО «Охта Сити» просит отменить определение от 28.12.2022 в той части, в которой оспариваемым судебным актом допускается передача Обществу земельного участка с объектами капитального строительства на нем без компенсации ООО «Охта Сити», как бывшему залоговому кредитору, утраты обеспечения в виде земельного участка. Податель жалобы просит принять по делу новый судебный акт, которым установить первичную и последующую компенсацию, причитающуюся ООО «Охта Сити» от приобретателя земельного участка с объектами незавершенного строительства на нем, по аналогии с временным порядком предоставления компенсации, установленным в резолютивной части постановления Конституционного Суда РФ от 21.07.2022 №34-П. В обоснование доводов жалобы ее податель ссылается на то, что суд первой инстанции оставил без внимания необходимость защиты его интересов как залогового кредитора, включенного в реестр постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного

суда от 10.01.2023 в рамках обособленного спора №А56-107367/2020/тр.3 (обеспечение – земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, завод «Турбатомгаз», кадастровый номер 47:07:0711004:35, принадлежащий должнику на праве собственности).

Дубов В.В. просит отменить определение от 28.12.2022 в полном объеме, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявления Общества. В обоснование апеллирует ссылается на то, что стоимость объектов недвижимости в отчете от 03.10.2022 №53/1 не могла быть использована при определении соотношения прав и обязанностей должника при их передаче новому застройщику. По мнению Дубова В.В., данный отчет не соответствует ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», поскольку из него однозначно не следует, каким образом складывается стоимость объектов недвижимого имущества. Дубов В.В. указывает, что суд первой инстанции не разрешил вопрос о выплате компенсации, перечисляемой Обществом на специальный банковский счет застройщика для погашения требований кредиторов, в случае, если стоимость передаваемого новому застройщику имущества больше, чем общий размер требований кредиторов, исполнить обязательства перед которыми принимает на себя Общество. В судебном акте также отсутствуют сведения о том, из каких обязательств складывается сумма, перечисляемая приобретателем на специальный банковский счет застройщика для погашения требований кредиторов.

В дополнительных объяснениях к жалобе Дубов В.В. с учетом принятия дополнительного определения от 16.03.2023 указывает, что суд первой инстанции учел разницу между стоимостью помещений и стоимостью переданного имущества, но не учел доход от проданных метров, который Общество получит от будущей реализации тех возведенных объектов, которые не приобретены в данный момент дольщиками, а будут проданы в будущем, в условиях удорожания квадратного метра. Дубов В.В. указывает, что судом первой инстанции неверно определен размер убытков (1 055 099 797,59 рублей), поскольку он рассчитан исходя из рыночной стоимости жилого помещения по состоянию на 01.10.2022, тогда как такой размер должен быть определен на момент открытия конкурсного производства (18.06.2021), и составляет 780 773 850,21 рублей. Рыночная стоимость квадратного метра в 2021 году была ниже, чем в последующем.

В отзыве на апелляционную жалобу ООО «Охта Сити» конкурсный управляющий утверждает, что регулирование вопроса приобретения коммерческой организацией земельного участка и объектов незавершенного строительства на нем, принадлежащих должнику, отличается от регулирования аналогичных отношений по заявлению Фонда, потому на Общество не могут перекладываться функции Фонда в части предоставления кредиторам и инвесторам застройщика-банкрота государственных гарантий с целью поддержания и сохранения рынка жилищного строительства в целом по России. Утрата обеспечения залоговым кредитором, по мнению конкурсного управляющего, является риском такого кредитора, являющегося соинвестором. Конкурсный управляющий полагает принятый судебный акт законным и обоснованным.

Дубов В.В. уточнил просительную часть апелляционной жалобы, в которой просит определение от 28.12.2022 изменить, дополнив его следующим «определить размер денежных средств, перечисляемых приобретателем имущества, на специальный банковский счет застройщика для погашения требований кредиторов в размере 1 029 030 493,38 рублей, предусмотренных пунктом 3 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве».

В отзыве на апелляционную жалобу Дубова В.В. конкурсный управляющий возражает против ее удовлетворения, полагая, что с 09.11.2022 у последнего была объективная возможность оспаривания результатов оценки имущества должника, которой он не воспользовался. Что касается иных доводов Дубова В.В., то все вопросы разрешены судом первой инстанции в дополнительном определении от 16.03.2023.

С 21.03.2023 Общество сменило фирменное наименование на ООО «Специализированный застройщик «Воронцовский».

В отзыве на жалобу ООО «Охта Сити» Общество указало, что названный кредитор на дату вынесения определения от 28.12.2022 не обладал залоговым статусом; требования о компенсации должны были быть заявлены в суде первой инстанции, однако кредитор намеренно умалчивал о них в целях затягивания дела; изменение судебного акта по требованию ООО «Охта Сити» приведет к получению кредитором двойного исполнения; ООО «Охта Сити» является дебитором ООО «СК «ПромСервис», потому возможно произвести сальдирование встречных предоставлений; доводы Дубова В.В. о занижении стоимости имущества являются голословными.

ООО «Специализированный застройщик «Воронцовский» просит оставить судебный акт от 28.12.2022 без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

В письменных объяснениях Дубов В.В. ссылается на то, что не был уведомлен о поступлении и рассмотрении заявления Общества о намерении стать приобретателем земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, что является безусловным основанием для отмены определения от 28.12.2022 и направлении дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

От представителя участников ООО «СК «ПромСервис» поступило ходатайство о приобщении к материалам спора дополнительных доказательств, а также ходатайств о назначении судебных экспертиз по определению рыночной стоимости имущества и строительно-технической экспертизы.

От Дубова В.В. и конкурсного управляющего поступили ходатайства об объединении апелляционных жалоб для совместного рассмотрения.

Протокольным определением от 12.04.2023 Тринадцатый арбитражный апелляционный суд отложил рассмотрение жалоб на 03.05.2023.

В связи с невозможностью участия судей Герасимовой Е.А., Кротова С.М. в судебном заседании 03.05.2023 по причине нахождения в отпуске, в составе суда, рассматривающего настоящее дело, произведена замена в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), указанные судьи заменены на судей Радченко А.В. и Сереброву А.Ю.

В период отложения рассмотрения дела в апелляционный суд принял к производству апелляционные жалобы Дубова В.В. и представителя участников ООО «СК «ПромСервис» на дополнительное определение арбитражного суда от 16.03.2023.

Представитель участников ООО «СК «ПромСервис» просит отменить судебный акт от 16.03.2023, отказать Обществу во включении требования в реестр требований кредиторов в размере 130 619 274,21 рублей; принять новый судебный акт, обязав Общество внести денежные средства в размере, установленном пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве.

В обоснование жалобы ее податель указывает, что приобретатель имущества осведомлен о прибыльности проекта строительства, злоупотребляет правами и

требует возместить убытки путем включения требования в реестр требований кредиторов в обход установленных Законом о банкротстве требований.

Дубов В.В. в апелляционной жалобе на дополнительное определение от 16.03.2023 просит его отменить, объединить рассмотрение его апелляционных жалоб на основной и дополнительный судебный акт. Доводы Дубова В.В. аналогичны тем, что были изложены ранее в его дополнениях к первой жалобе.

Дубов В.В. представил письменные пояснения о наличии безусловных оснований для отмены судебного акта, указав на неизвещение его как заявителя по делу о дате, месте и времени рассмотрения заявления Общества. Указанное обстоятельство, по мнению Дубова В.В., лишило его возможности заявлять возражения, приведенные в его апелляционных жалобах. Дубов В.В. настаивал на переходе к рассмотрению дела по правилам, установленным для суда первой инстанции.

При этом Дубов В.В. заявил ходатайства о назначении судом строительно-технической экспертизы и экспертизы по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и представил возражения на отзыв Общества.

Общество представило в апелляционный суд ходатайство об отложении судебного заседания, мотивированное рассмотрением в Арбитражном суде Северо-Западного округа обособленного спора №А56-107367/2020/тр.3 по вопросу о статусе залогового кредитора ООО «Охта Сити» (судебное заседание назначено на 17.05.2023), а также письменную позицию по всем апелляционным жалобам, в удовлетворении которых просит отказать.

Определением от 03.05.2023 Тринадцатый арбитражный апелляционный суд отказал Дубову В.В. в удовлетворении ходатайства о переходе к рассмотрению обособленного спора №А56-107367/2020/ход.2 по правилам, установленным для рассмотрения дела в суде первой инстанции; Дубову В.В. и представителю участников ООО «СК «ПромСервис» - в удовлетворении ходатайств о назначении судебных экспертиз; представителю участников ООО «СК «ПромСервис» - в удовлетворении ходатайства о приобщении к материалам обособленного спора новых доказательств – заключений специалистов; Дубову В.В. и конкурсному управляющему – в удовлетворении ходатайств об объединении апелляционных жалоб в одно производство (с учетом разъяснений в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2020 №12 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции», далее – постановление №12).

Рассмотрение апелляционных жалоб отложено до 21.06.2023.

В связи с невозможностью участия судей Радченко А.В. в судебном заседании 21.06.2023 по причине нахождения в отпуске, в составе суда, рассматривающего настоящее дело, произведена замена в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 18 АПК РФ - судья Радченко А.В. заменен на судью Морозову Н.А.

В апелляционный суд поступила письменная позиция Дубова В.В. по вопросу занижения на 104 550 000 рублей стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, а также позиция указанного лица со ссылкой на отчет конкурсного управляющего от 15.06.2023 №3С-01/06/2023 об оценке рыночной стоимости квадратного метра жилых помещений, на основании которого Дубов В.В. заявляет о том, что ранее использованный отчет конкурсного управляющего об оценке является недостоверным, не мог приниматься судом, поскольку противоречит положениям пункта 2 статьи 201.5 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Дубов В.В. полагает, что ошибочный размер реального ущерба привел к вынесению необоснованного судебного акта, лишив участников дела

возможности рассчитывать на пополнение конкурсной массы за счет уже состоявшегося отчуждения земельного участка с объектами на нем в пользу приобретателя. Согласно новому реестру требований участников строительства, размер убытков составляет 646 639 441,55 рублей. Поскольку сумма оплаченной части договоров дольщиками равна 349 269 506,62 рублей, совокупный размер включенных в реестр требований равен 995 908 948,17 рублей. По мнению Дубова В.В., сумма подлежащая внесению приобретателем в конкурсную массу в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве составляет $1\,378\,300\,000 - 995\,908\,948,17 = 382\,391\,051,83$ рублей.

К названной позиции Дубова В.В. (от 20.06.2023) приложено заключение специалиста №3С-01/06/2023, реестр требований кредиторов с учетом размера убытков, сопроводительное письмо конкурсного управляющего в адрес Дубова В.В.

В судебном заседании 21.06.2023 апелляционный суд, выслушав мнение участников заседания, указал, что ходатайство Дубова В.В. о приобщении дополнительных документов будет рассмотрено в следующем судебном заседании; протокольным определением рассмотрение апелляционных жалоб отложено на 05.07.2023.

ООО «Охта Сити» представило в суд уточнения к апелляционной жалобе, в которых произвело расчет первичной компенсации залогового кредитора. Объем компенсации определен в 66 555 000 рублей.

Конкурсный управляющий 30.06.2023 также представил свой расчет компенсации, согласно которому ее размер не должен превышать 1 587 984,01 рублей и новый реестр участников строительства, подготовленный на основании заключения от 15.06.2023 №3С-01/06/2023.

Дубов В.В. в своем расчете определил размер компенсации в 2 232 822,35 рублей.

Общество в письменной позиции настаивает на том, что залоговый кредитор не имеет право на компенсацию в связи с утратой своего обеспечения, поскольку иное предусмотрено только в случае передачи прав застройщика Фонду, а не коммерческой организации. Общество также настаивает на том, что на дату принятия решения о передаче соответствующих прав ООО «Охта Сити» не являлось залоговым кредитором. По мнению Общества, в случае удовлетворения апелляционной жалобы ООО «Охта Сити», последний может претендовать на 9 968 690,96 рублей. Общество также ссылается на то, что расчет сальдо между должником и застройщиком должно определяться исходя из даты поступления в суд заявления о намерении, а не исходя из последующих подготовленных в рамках дела документов и отчетов. Общество также выражает несогласие с оценкой, произведенной по заказу Дубова В.В., настаивает на ее недостоверности, представляет заключения специалистов №45 и №236 о рыночной стоимости одного квадратного метра на дату открытия процедуры банкротства, размер которого сопоставим с оценкой, проведенной конкурсным управляющим на 03.10.2022. По мнению Общества, Дубов В.В. действует недобросовестно, злоупотребляет своими правами.

До начала судебного заседания в суд апелляционной инстанции поступила письменная позиция конкурсного управляющего, в которой последний, ссылаясь на положения подпункта 5 пункта 3 статьи 201.15.2, указывает, то дополнительным определением от 16.03.2023 суд первой инстанции разрешил вопрос о передаче Обществу сведений о переходе прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным застройщиком в отношении передаваемых земельного участка с находящимися на нем неотделимыми

улучшениями. Конкурсный управляющий обратился за разъяснением судебного акта в указанной части, поскольку из него невозможно однозначно установить, что именно должен передать конкурсный управляющий в части перехода сведений по договорам технологического присоединения – сами договоры или информацию о них (реквизиты документов). Определением от 27.03.2023 суд первой инстанции отказал в разъяснении судебного акта. До настоящего момента данный вопрос остается неурегулированным. Что касается заключения специалиста от 15.06.2023 №3С-01/06/2023, подготовленного по заказу Дубова В.В., конкурсный управляющий обращает внимание, что кредитором не соблюден порядок разрешения разногласий с конкурсным управляющим по вопросу оценки имущества должника. В свою очередь, подготовленная независимой специализированной организацией оценка, по заказу конкурсного управляющего (от 06.11.2022 №53/2) является объективной и достоверной, не оспоренной Дубовым В.В., несмотря на опубликование ее результатов 09.11.2022 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. Конкурсный управляющий не согласен с заключением №3С-01/06/2023, поскольку в нем отсутствует оценка самого объекта незавершенного строительства и земельного участка на определяемую им дату. Рассчитывая оценку квадратного метра, по мнению конкурсного управляющего, необходимо также произвести и полную оценку объекта незавершенного строительства. Соответственно, в случае установления оценочной стоимости объекта по заключению №3С-01/06/2023, расчет будет выглядеть следующим образом: 1) стоимость земельного участка с объектами на нем по отчету от 06.11.2022 – 1 273 750 000 рублей; 2) при условии понижения оценочной стоимости в среднем на 25%, стоимость объектов должна составлять 955 312 500 рублей (1 273 750 000 – 25%); 3) размер определенных по заключению №3С-01/06/2023 убытков – 995 908 948,18 рублей; следовательно, превышение размера требований участников строительства над стоимостью передаваемого объекта равна 40 596 448,18 рублей (995 908 948,18 – 955 312 500), в связи с чем приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Поскольку стоимость прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельный участок под ними меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр, то предусмотренное подпунктом 1 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве условие соблюдено. В обжалуемое определение, в таком случае, законно и обоснованно.

Информация о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы опубликована на официальном сайте Тринадцатого арбитражного апелляционного суда.

В судебном заседании 05.07.2023 суд апелляционной инстанции принял в порядке статьи 49 АПК уточнения ООО «Охта Сити», касающиеся расчета размера первичной компенсации залогового кредитора с учетом того, что суд первой инстанции данный вопрос не разрешил.

При этом апелляционный суд пришел к выводу о невозможности приобщения к материалам спора новых доказательств, приложенных к позиции Дубова В.В. от 20.06.2023, равно как и документов, приложенных к позиции Общества (заключения специалистов №45 и №236) и документов, предъявленных представителем конкурсного управляющего в судебном заседании (уточненного реестра требований кредиторов).

В пункте 29 постановления №12 отмечено, что поскольку арбитражный суд апелляционной инстанции на основании статьи 268 АПК РФ повторно рассматривает дело по имеющимся в материалах дела и дополнительно представленным доказательствам, то при решении вопроса о возможности

принятия новых доказательств, в том числе приложенных к апелляционной жалобе или отзыву на апелляционную жалобу, он определяет, была ли у лица, представившего доказательства, возможность их представления в суд первой инстанции или заявитель не представил их по независящим от него уважительным причинам.

При этом немотивированное принятие или непринятие арбитражным судом апелляционной инстанции новых доказательств при наличии к тому оснований, предусмотренных в части 2 статьи 268 АПК РФ, может в силу части 3 статьи 288 АПК РФ являться основанием для отмены постановления арбитражного суда апелляционной инстанции, если это привело или могло привести к принятию неправильного постановления.

Доказательства, о приобщении которых настаивает Дубов В.В., исходя из даты их подготовки, не могли быть исследованы судом первой инстанции и приняты им во внимание, потому их принятие нарушит порядок рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции.

Ввиду непринятия заключения специалиста от 15.06.2023 №3С-01/06/2023 и реестра, подготовленного на его основании, апелляционный суд не усматривает целесообразности в принятии заключений, подготовленных Обществом (в опровержение доказательств Дубова В.В.)

Поскольку названные документы поступили в апелляционный суд в электронном виде с письменной позицией Дубова В.В. от 20.06.2023, то оснований из возврата на бумажном носителе не имеется. Поименованные доказательства не подлежат приобщению к материалам дела.

Обновленный реестр требований участников строительства, о приобщении которого просил конкурсный управляющий, возвращен ему в судебном заседании.

Судом апелляционной инстанции объявлен перерыв в порядке статьи 163 АПК РФ до 12.07.2023.

После перерыва рассмотрение апелляционных жалоб продолжено в том же составе суда; участники судебного заседания поддержали позиции, изложенные в апелляционных жалобах и отзывах на них.

Надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства иные лица, участвующие в деле, своих представителей в судебное заседание не направили, в связи с чем, в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дело рассмотрено в их отсутствие.

Законность и обоснованность определения проверены в апелляционном порядке.

Из разъяснений, данных в пункте 7 постановления №12, следует, что апелляционная жалоба может быть подана как на один судебный акт, так и на несколько судебных актов, принятых по одному делу, каждый из которых может быть обжалован отдельно.

Учитывая, что целью принятия дополнительного решения является предоставление возможности суду исправить свои ошибки путем возобновления судебного разбирательства по рассмотрению пропущенных в основном заседании требований и вопросов, разрешение которых обязательно, суд апелляционной инстанции оценивает законность и обоснованность определения от 28.12.2022 и дополнительного определения от 16.03.2023 в их взаимосвязи.

Как усматривается из материалов дела, Общество (далее также – приобретатель) 07.02.2022 обратилось в арбитражный суд с заявлением 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 (далее – заявление о намерении), рассмотрение которого откладывалось вплоть до 13.12.2022.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ выдало заключение 05.04.2022 №14295-НС/07 о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем.

В ходе рассмотрения дела конкурсный управляющий указал, что расчет текущих обязательств, подлежащих погашению приобретателем, составляет 8 138 490,93 рублей, поскольку в результате удовлетворения заявления о намерении в конкурсной массе не останется имущества для расчетов по текущим требованиям.

В материалы дела конкурсным управляющим представлен отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества №53/1 по состоянию на 03.10.2022.

Согласно отчету стоимость прав застройщика на земельный участок по адресу: составляет 1 273 750 000 рублей (без НДС), в том числе:

- 1) 751 000 000 рублей - стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:07:07-11-004:0035;
- 2) 15 000 000 рублей (без НДС) - стоимость Объект незавершенного строительства - Корпус А;
- 3) 51 666 667 рублей (без НДС) - стоимость Объект незавершенного строительства - Корпус Б;
- 4) 406 666 667 рублей (без НДС) - стоимость Объект незавершенного строительства - Корпус В;
- 5) 6 083 333 рублей (без НДС) - стоимость Объект незавершенного строительства - Автостоянка №1;
- 6) 43 333 333 рублей (без НДС) - стоимость Объект незавершенного строительства - Автостоянка №2.

Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства ЖК «Гамма» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, территория завода «Турбоатомгаз», кадастровый номер земельных участков: 47:07:07-11-004:0035 составляет 1 373 311 844,01 рублей.

Общество представило в суд выписку об остатке денежных средств на счете, налоговую декларацию за 2021 год, справку об исполнении налогоплательщиком обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов №10818 по состоянию на 21.01.2022, бухгалтерский баланс Общества, копия договора целевого беспроцентного займа от 31.01.2022.

Оценив представленные доказательства на предмет их относимости, допустимости и достаточности в соответствии со статьями 67, 68, 71, 223 АПК РФ, руководствуясь пунктами 6, 10 статьи 201.15.1, пунктом 2 статьи 201.15, пунктом 5 статьи 201.10, пунктом 6 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве, Постановлением Правительства РФ от 09.06.2016 N 760 «О порядке принятия заключения о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем», принимая во внимание отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 03.10.2022, сведения из реестра участников строительства, суд первой инстанции удовлетворил заявление о намерении определением от 28.12.2022, передав последнему права и обязанности застройщика объекта незавершенного строительства - земельного участка, расположенного во Всеволожском районе Ленинградской области, д. Новое Девяткино, завод «Турбоатомгаз», имеющий кадастровый номер 47:07:0711004:35,

площадь земельного участка 44000 кв.м с объектами капитального строительства в соответствии с проектной декларацией - комплекс жилых домов с встроенными помещениями и подземными автостоянками, в том числе: Корпус В (квартир – 958 шт., общей площадью – 39933,77 кв.м, общая площадь нежилых помещений – 386,27 кв.м), Корпус Б (квартир – 439 шт., общей площадью – 17 947,23 кв.м, общая площадь нежилых помещений – 287,37 кв.м), Корпус А (квартир – 640 шт., общей площадью – 26 091,38 кв.м, общая площадь нежилых помещений – 271,56 кв.м).

Установив, что при вынесении названного определения суд не разрешил вопрос об установлении сальдо обязательств между должником и приобретателем (в соответствии с подпунктом. 3 пункта 12 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве), а также вопрос о переходе к приобретателю прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, суд первой инстанции принял дополнительное определение от 16.03.2023.

При принятии дополнительного определения, суд первой инстанции исходил из того, что:

- размер требований участников строительства, включенных в реестр, составляет 349 269 506,62 рублей, размер убытков - 1 055 099 767,59 рублей, что в совокупности равно 1 404 369 274,21 рублей;

- стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, равна 1 273 750 000 рублей.

В результате суд первой инстанции пришел к выводу, что стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, а потому требование Общества в размере 130 619 274,21 рублей (1 404 369 274,21 - 1 273 750 000) подлежит включению в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «СК «ПромСервис».

Суд первой инстанции также указал, что Обществу подлежат передаче сведения о переходе прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

Исследовав доводы подателей апелляционных жалоб, возражения иных лиц, участвующих в деле, в совокупности и взаимосвязи с собранными по обособленному спору доказательствами, учитывая размещенную в картотеке арбитражных дел в телекоммуникационной сети Интернет информацию по делу о банкротстве, апелляционный суд усматривает основания для удовлетворения апелляционной жалобы ООО «Охта Сити», внесения изменений в судебные акты; доводы апелляционных жалоб представителя участников ООО «Строительная Компания «ПромСервис» и Дубова В.В. подлежат отклонению в связи со следующим.

Предметом апелляционного пересмотра в настоящем случае являются два обстоятельства: 1) определение сальдо взаимных обязательств между должником и Обществом в результате удовлетворения заявления о намерении; 2) установление компенсации ООО «Охта Сити» в связи с прекращением права залога.

По первому вопросу суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для переоценки принятого судом первой инстанции решения.

Участники строительства и (или) третьи лица, имеющие намерение погасить требования кредиторов, направляют заявление о намерении в суд, рассматривающий дело о банкротстве, управляющему. В течение десяти дней с даты поступления заявления о намерении конкурсный управляющий (внешний управляющий) представляет в арбитражный суд и участникам строительства и (или) третьим лицам, направившим заявление о намерении (далее - заявитель), расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок или земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями либо стоимости передаваемых жилых помещений и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений) (пункт 2 статьи 201.15 Закона о банкротстве).

Выполняя названное требование закона, конкурсный управляющий обратился к специализированной организации (ООО «Северо-Западное Агентство Оценки»), заключив с ней договор от 28.02.2022 на подготовку заключения по определению рыночной стоимости 1 кв.м квартир на объекте незавершенного строительства и рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

В результате конкурсным управляющим получен отчет об оценке стоимости имущества по состоянию на 03.10.2022 (от 06.11.2022 №53/1), заключение об определении величины рыночной стоимости 1 кв.м. объектов недвижимого имущества – квартир по состоянию на 03.10.2022 (от 06.11.2022 №53/2).

Результаты оценки опубликованы конкурсным управляющим на ЕФРСБ 09.11.2022.

Согласно пункту 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве одной из особенностей установления размера денежных требований к банкроту-застройщику является необходимость учета убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика по передаче жилого помещения. Реальный ущерб определяется как разница между стоимостью жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения. Стоимость жилого помещения определяется оценщиком, привлекаемым арбитражным управляющим за счет застройщика, на дату введения процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику, в рамках которой предъявлено требование участника строительства. Отчет об оценке направляется арбитражным управляющим участнику строительства и в арбитражный суд.

Если заявлено требование о передаче жилого помещения, то согласно пункту 5 статьи 201.6 Закона о банкротстве также устанавливается как размер уплаченного участником строительства застройщику по договору, так и размер убытков в порядке пункта 2 статьи 201.5 того же Закона. Сумма этих двух составляющих определяет число голосов участника строительства в собрании кредиторов.

Согласно пункту 3 статьи 201.12 Закона о банкротстве участники строительства обладают на собрании участников строительства числом голосов, пропорциональным размеру его денежных требований и (или) требований о передаче жилых помещений (с учетом пункта 5 статьи 201.6 Закона о банкротстве) по отношению к общей сумме денежных требований и требований о передаче жилых помещений, включенных в реестр требований кредиторов и реестр

требований о передаче жилых помещений на дату проведения собрания участников строительства.

Таким образом, механизм расчета размера требований, установленный пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве, универсален для обоих вариантов волеизъявления участника строительства по удовлетворению его требований к застройщику-банкроту и, по существу, обязывает арбитражный суд учитывать не только размер уплаченного застройщику по договору, но и размер убытков.

В противном случае нарушаются имущественные права участника строительства и необоснованно уменьшается число принадлежащих ему голосов на собрании кредиторов.

Указанная правовая позиция выражена в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации №305-ЭС18-2130(5), пункте 20 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3(2019), утвержденного его Президиумом 27.11.2019.

В действующей редакции Закона о банкротстве статья 201.6 признана утратившей силу (Федеральный закон от 29.07.2017 №218-ФЗ), однако законодатель в настоящее время изменил содержание статьи 201.4 Закона о банкротстве, согласно которой при включении требований участников строительства конкурсным управляющим учитывается размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве, независимо от предъявления участником строительства соответствующего требования в части убытков (абзац второй пункта 7 статьи 201.4 названного Закона).

Таким образом, конкурсный управляющий ведет реестр требований участников строительства, в котором одновременно с требованием о передаче помещений отражает размер убытков в виде реального ущерба, рассчитанный на основании заключения оценщика на дату введения процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику, в рамках которой предъявлено требование участника строительства.

Суд первой инстанции учел представленный конкурсным управляющим отчет об оценке стоимости имущества по состоянию на 03.10.2022 (от 06.11.2022 №53/1), а также реестр требований участников строительства с указанным в нем размером убытков, рассчитанных на основании представленного конкурсным управляющим заключения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве при урегулировании обязательств застройщика применяется возмездная передача его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств иному застройщику, который будет являться приобретателем (далее в целях настоящего параграфа - приобретатель). В качестве встречного представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.

К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимые улучшения на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства), права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения (далее соответственно - имущество, земельный участок, неотделимые улучшения земельного участка, проектная документация).

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, за исключением требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций (далее - обязательства застройщика).

Таким образом, передача иному застройщику (приобретателю) имущества должника и его обязательств перед участниками строительства производится на возмездной основе, результатом которой является соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупным размером требований участников строительства должника, включенных в реестр (далее - соотношение встречных предоставлений), с целью разрешения вопроса о наличии оснований для включения требований приобретателя в реестр должника или, напротив, о наличии у приобретателя обязанности перечислить денежные средства в пользу должника.

Как верно указано судом первой инстанции со ссылкой на определение Верховного суда Российской Федерации от 04.07.2022 №305-ЭС22-3321, для правильного расчета указанного соотношения ключевым является надлежащее определение совокупного размера требований участников строительства, которые новый застройщик, как приобретатель должен будет исполнить.

Принимая на себя задолженность перед участниками строительства, приобретатель обязуется передать им готовые (построенные) квартиры в текущий момент времени. Предполагается, что стоимость квартиры включает в себя две составляющие: 1) сумму, оплаченную застройщику по договору, и 2) реальный ущерб, упомянутый в пункте 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве (разница между текущей стоимостью квартиры и суммой по договору), которые и погашаются в результате передачи квартиры участнику строительства. При этом, учитывая фиксацию реального ущерба на момент открытия процедуры банкротства, стоимость квартиры зачастую превышает совокупный размер договорной стоимости и реального ущерба. Таким образом, в результате приобретения прав и обязанностей застройщика к новому застройщику переходит и обязанность компенсировать размер реального ущерба, определенного пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве, в связи с чем соответствующие суммы должны учитываться при определении соотношения встречных предоставлений.

Дубов В.В. и представитель участников должника не согласны с возможностью использования для расчета убытков оценки, проведенной конкурсным управляющим по состоянию на 03.10.2022, настаивают на необходимости расчета рыночной стоимости 1 кв.м квартир исходя из даты введения первой процедуры банкротства – 18.06.2021.

Дубов В.В. утверждает, что на дату признания должника банкротом среднерыночная стоимость квадратного метра составляла в среднем на 25% меньше, чем та, что указана конкурсным управляющим, потому расчет убытков неверен, их размер должен быть меньше. По мнению апелланта, при условии перерасчета размера убытков, сальдо встречных обязательств должно сложиться иным образом – приобретатель обязан внести денежные средства в конкурсную массу.

Апелляционная коллегия отклонила ходатайство Дубова В.В. о проведении экспертизы и приобщении к материалам дела его заключения специалиста от 15.06.2023 №3С-01/06/2023, поскольку оно проведено в отсутствие санкции суда, не было предметом исследования суда первой инстанции. При этом отчет об оценке конкурсного управляющего лицами, участвующими в деле, не оспаривался,

разногласий с участниками строительства и лицами, участвующими в деле о банкротстве, не возникало.

Суд апелляционной инстанции считает возможным согласиться с позицией конкурсного управляющего о том, что Дубов В.В. не учитывает, в таком случае, что и стоимость объектов, передаваемых Обществу на 25% меньше той, что определена в заключении конкурсного управляющего.

Согласно заключению от 06.11.2022 №53/1 стоимость земельного участка с объектами на нем – 1 273 750 000 рублей. При условии понижения оценочной стоимости в среднем на 25%, стоимость объектов должна составлять 955 312 500 рублей (1 273 750 000 – 25%). Размер определенных по заключению Дубова В.В. (№3С-01/06/2023) убытков – 995 908 948,18 рублей; следовательно, превышение размера требований участников строительства над стоимостью передаваемого объекта составляет 40 596 448,18 рублей (995 908 948,18 – 955 312 500), в связи с чем приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Таким образом, доводы Дубова В.В. о неверном определении сальдо встречных обязательств отклоняются судом апелляционной инстанции, поскольку даже с учетом его доводов, не основанных на имеющихся в материалах дела доказательствах, сальдо складывается в пользу Общества.

Поскольку стоимость прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельный участок под ними меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр, то предусмотренное подпунктом 1 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве условие соблюдено.

Дубов В.В. также заявлял, что при определении стоимости прав застройщика на земельный участок должен быть учтен НДС.

Соответствующие доводы Дубова В.В. являются несостоятельными, ввиду следующего.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 146 НК РФ объектом налогообложения налогом признаются операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации.

При этом пунктом 2 данной статьи определен перечень операций, не признаваемых объектами налогообложения. Так, в соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.

На основании пункта 3 статьи 38 НК РФ товаром в целях налогообложения признается любое имущество, реализуемое либо предназначенное для реализации. В связи с этим реализация имущества организаций-должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), объектом налогообложения налогом не является.

Указанная позиция согласуется с позицией Минфина России, отраженной в письмах от 30.09.2015 N 03-07-14/55736, от 23.03.2015 N 03-07-14/15666, N 03-07-11/15899, N 03-07-14/15901, от 20.03.2015 N 03-07-11/15436, от 17.08.2016 N СД-4-3/15110@.

При вынесении дополнительного определения суд первой инстанции указал, что размер прав требований участников строительства ЖК «Гамма», включенных в реестр требований о передаче жилых помещений должника, также в денежный реестр требований кредиторов на требование в виде убытка, превысил стоимость прав застройщика на 130 619 274,21 рублей (1 404 369 274,21 - 1 273 750 000), в связи с чем пришел к выводу, что приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы.

Общество не оспаривает размер требования, включенного в реестр.

При таком положении, суд апелляционной инстанции полагает, что права и законные интересы Дубова В.В., как и иных участников строительства, обжалуемыми судебными актами не нарушены.

Что касается отсутствия в судебных актах суммы, подлежащей перечислению должнику для погашения текущих требований, задолженности по первой и второй очереди удовлетворения с учетом положений, установленных в пункте 5 статьи 201.10 и пункте 1 статьи 201.15 Закона о банкротстве, то суд апелляционной инстанции принимает во внимание, что Общество перечислило в конкурсную массу 8 138 490,93 рублей (исходя из расчета, представленного конкурсным управляющим) для указанной цели, доказательства платежа представлены в материалы дела, указанное обстоятельство никем не оспорено.

Податели жалоб также не возражают относительно правомерности принятого определения от 28.12.2022 в части передачи Обществу земельного участка и объектов незавершенного строительства на нем.

В дополнительном определении от 16.03.2023 суд первой инстанции также разрешил вопрос о передаче Обществу сведений о переходе прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным застройщиком в отношении передаваемых земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

Конкурсным управляющим и Обществом указано на наличие правовой неопределенности по данному вопросу, поскольку невозможно однозначно установить, что именно должен передать конкурсный управляющий в части перехода сведений по договорам технологического присоединения – сами договоры или информацию о них (реквизиты документов). Определением от 27.03.2023 суд первой инстанции отказал в разъяснении судебного акта.

Суд апелляционной инстанции полагает возможным отметить, что из буквального толкования положений подпунктов 1-6 пункта 3 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве следует, что в определении арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика указываются некоторые обязательные «сведения», которые конкретизируются в подпунктах названной статьи. Вынесенное по результатам рассмотрения заявления о намерении определение является основанием для возникновения определенных юридических последствий, как например, прекращение права залога или переход права собственности на земельный участок и неотделимые улучшения на нем. С учетом подпункта 5 пункта 3 названной статьи такое определение также является основанием для перехода к приобретателю прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями. То есть суд первой инстанции при принятии судебного акта должен указать на такой переход к приобретателю прав требований по договорам, ранее заключенным должником-застройщиком, для того, чтобы состоялась перемена лиц в обязательстве по соответствующим договорам, основанием которой будет судебный акт.

С учетом изложенного суд апелляционной инстанции не установил оснований для отмены судебного акта по доводам апелляционных жалоб Дубова В.В. и представителя участников ООО «СК «ПромСервис».

В свою очередь, суд апелляционной инстанции находит необоснованным, отсутствие в обжалуемых судебных актах указания судом первой инстанции на размер компенсации ООО «Охта Сити» в связи с прекращением права залога.

Как следует из материалов дела, ООО «Охта Сити» обратилось в арбитражный суд с заявлением о включении в реестр требований кредиторов должника (далее – реестр) требования в размере 198 315 000 рублей и признании требований в размере 100 758 976,17 рублей и 32 351 023,83 рублей обеспеченными залогом имущества должника

Определением от 30.10.2022 по обособленному спору №А56-107367/2020/тр.3 заявление ООО «Охта Сити» признано обоснованным и подлежащим включению в четвертую очередь реестра в размере 198 315 000 рублей. В признании части требований обеспеченными залогом имущества должника отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.01.2023 определение от 30.10.2022 отменено в части отказа в признании требований ООО «Охта Сити» обеспеченным залогом имущества должника; требования в размере 100 758 976,17 рублей и 32 351 023,83 рублей признаны обеспеченными залогом имущества должника - земельным участком по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, д. Новое Девяткино, завод «Турбоатомгаз», кадастровый номер 47:07:0711004:35 (далее – земельный участок), принадлежащим должнику на праве собственности.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.05.2023 постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.01.2023 оставлено без изменения, в удовлетворении кассационных жалоб Общества и конкурсного управляющего, в том числе, настаивавших на том, что в результате удовлетворения заявления Общества о намерении стать приобретателем земельного участка и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства залог прекратился, - отказано.

Суд кассационной инстанции указал, что доводы подателей жалоб о прекращении у ООО «Охта Сити» прав залога не соответствуют положениям пункта 11 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве: на момент рассмотрения данного обособленного спора в суде апелляционной инстанции переход прав застройщика к Обществу зарегистрирован не был; довод Дубова В.В., конкурсного управляющего и представителя участников должника о возможности сальдирования встречных обязательств ООО «Охта Сити» и ООО «СК «ПромСервис» основан на неправильном толковании норм Закона о банкротстве.

Таким образом, ООО «Охта Сити» является залоговым кредитором должника, обеспечение обязательств перед которым прекращается в результате передачи предмета залога Обществу.

С учетом изложенного, оценив доводы апелляционной жалобы ООО «Охта Сити» суд апелляционной инстанции приходит к следующим выводам.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 №34-П (далее – Постановление №34-П) части 14 и 17 статьи 16 Федерального закона от 27.06.2019 №151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон №151-ФЗ) во взаимосвязи с пунктом 11 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве признаны не соответствующими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они в системе действующего правового регулирования не предусматривают необходимых правовых гарантий защиты прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при прекращении их

залоговых прав в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства фонду, действующему в целях защиты прав граждан - участников долевого строительства, в рамках дела о банкротстве застройщика.

Конституционный Суд Российской Федерации также указал на то, что признание этих положений неконституционными не может являться основанием для отмены решения о передаче фонду прав застройщика, а также препятствием для такой передачи и принятия фондом на себя соответствующих обязательств. Равным образом, неконституционность не означает восстановление залоговых прав кредиторов, не являющихся участниками строительства (в значении, придаваемом данному понятию законодательством о банкротстве) и приобретших права залогодержателей до принятия оспоренного регулирования.

Одновременно с этим Конституционный Суд Российской Федерации установил временный порядок защиты прав лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами застройщика, перед которыми у Фонда не возникли обязательства по передаче помещений, предусмотрев механизм предоставления им компенсации со стороны Фонда в пределах, определенных в виде:

- выплат, осуществляемых в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве и абзацем пятым пункта 4 резолютивной части Постановления №34-П, размер которых не зависит от продажи фондом помещений в полученном им от застройщика объекте незавершенного строительства (компенсация, причитающаяся залогодержателю из самого факта отчуждения (реализации) фонду заложенных объектов по цене, равной оценочной стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, ставящая залогодержателя в то же положение, как если бы данные объекты были проданы по этой цене на торгах в процедуре банкротства и вырученные от продажи средства распределены бы в соответствии с законодательством о банкротстве между всеми залогодержателями, включая граждан-участников строительства, но в размере, не превышающем 50 процентов от размера их требований к застройщику;

- распределяемой на условиях, предусмотренных абзацем четвертым пункта 4 резолютивной части Постановления №34-П части выручки от реализации фондом помещений в полученном им объекте строительства, уменьшенной на расходы фонда, понесенные в связи с участием в отношениях по поводу достройки данного объекта, включая расходы на оплату услуг и работ, направленных на ввод объекта в эксплуатацию, а также относящиеся к объекту операционные расходы самого фонда (зарплата персонала, аренда помещений, транспортные расходы и т.д.).

При этом Конституционный Суд Российской Федерации также сохранил за названными лицами право на удовлетворение денежных требований в порядке процедуры банкротства застройщика, определив предел такого предоставления и последствия получения исполнения сверх установленного предела (абзац седьмой пункта 4 Постановления №34-П).

Правовая позиция, изложенная Конституционным Судом Российской Федерации в Постановлении №34-П, применима и в условиях передачи Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимся на нем объектом (объектами) незавершенного строительства на основании статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве (в случае принятия Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13.1 Закона №218-ФЗ) (определение Верховного Суда Российской Федерации от 09.08.2022 N 305-ЭС22-4220).

Верховным Судом Российской Федерации в определениях от 29.08.2022 №309-ЭС21-22265 и №309-ЭС18-13770 (4-6), исходя из системного толкования пункта 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве и абзаца пятого пункта 4 резолютивной

части Постановления №34-П, сформулирован правовой подход, согласно которому первоначальная компенсация устанавливается арбитражным судом при принятии им определения о передаче фонду имущества, прав и обязательств застройщика. К этому времени размер данной части компенсации является определяемым.

Апелляционный суд установил, что суд первой инстанции вопрос о размере компенсации ООО «Охта Сити» не разрешил – на дату принятия судебного акта от 28.12.2022 требования названного кредитора не были признаны залоговыми, однако по состоянию на 16.03.2023 (дата дополнительного определения) Тринадцатый арбитражный апелляционный суд вынес постановление от 17.01.2023, которым отменил судебный акт суда первой инстанции от 30.10.2022 по обособленному спору №А56-107367/2020/тр.3 в части отказа в признании требований обеспеченными залогом.

В этой связи апелляционный суд отклоняет возражения Общества о том, что ООО «Охта Сити» не являлось залоговым кредитором на дату передачи ему прав застройщика, судебная ошибка суда первой инстанции не влияет на объективные обстоятельства существования залога.

Доводы апеллянтов о том, что правила о предоставлении компенсации залоговому кредитору действуют только в случае приобретения прав застройщика в результате удовлетворения заявления о намерении исключительно Фонда, подлежат отклонению как основанные на ошибочном толковании норм права и позиции, изложенной в Постановлении №34-П.

Согласно пункту 11 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве государственная регистрация перехода прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями осуществляется на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество; залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по обязательствам, не связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю; прекращение залога в таком случае не влечет изменения очередности удовлетворения требований, которые были обеспечены залогом, кредиторов, не являющихся участниками строительства.

Фигура приобретателя (Фонд или иная коммерческая организация) в данном случае правового значения не имеет, поскольку независимо от нее залоговый кредитор лишается возможности получить удовлетворение за счет стоимости имущества должника, без получения согласия на передачу прав новому застройщику, что означает необходимость установления для такого кредитора компенсации.

Иной подход, который заняли конкурсный управляющий и Общество, ставит в неравное положение залоговых кредиторов в делах, по которым приобретателем прав застройщика является Фонд, и кредиторов в делах, где соответствующее намерение выразила иная коммерческая организация, что недопустимо.

В постановлении №34-П Конституционный Суд Российской Федерации указал, что у лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами застройщика, перед которыми у фонда, действующего в целях защиты прав граждан - участников долевого строительства, не возникли обязательства по предоставлению помещений, в связи с прекращением залога возникает право требования к фонду, ставшему приобретателем прав застройщика на соответствующее имущество, в

размере основной суммы задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, без возобновления начисления процентов, но не более - совокупно по всем лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами, - стоимости предмета залога на день принятия решения арбитражного суда о передаче фонду соответствующего имущества; данные требования подлежат удовлетворению фондом в следующем порядке:

посредством распределения между лицами, ранее являвшимися залоговыми кредиторами, обязательства перед которыми к этому моменту не погашены, пропорционально размеру этих обязательств части выручки от реализации фондом помещений в объекте незавершенного строительства, кроме подлежащих передаче участникам строительства в соответствии с принятыми на себя фондом обязательствами; размер соответствующей части выручки устанавливается судом с учетом совокупного размера требований лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами, к фонду, объема работ, необходимых для введения объекта незавершенного строительства в эксплуатацию, и иных обстоятельств, влияющих на расходы фонда в связи с участием в правоотношениях по поводу данного объекта; фонд, если это возможно с учетом этапа строительства и в соответствии с правилами (нормативами, регламентами), обеспечивающими безопасность объектов капитального строительства, должен принять меры по увеличению площади помещений в объекте незавершенного строительства таким образом, чтобы максимально удовлетворить за счет этих помещений требования лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами, без ущерба для иных обязательств, связанных с завершением строительства;

лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами по таким обязательствам застройщика, возникновение которых было определяющим условием для строительства многоквартирного дома (связанным с предоставлением объекта недвижимости, предоставлением денежных средств в качестве кредита или инвестиций, без которых строительство не могло бы осуществиться), а также лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами в силу закона по обязательствам застройщика передать им объекты долевого строительства, обязательства по оплате которых ими полностью исполнены, фонд, вне зависимости от реализации помещений в объекте незавершенного строительства, также выплачивает в порядке, предусмотренном пунктом 6 статьи 201.10 Законом о банкротстве, если иной порядок не определен судом, сумму, устанавливаемую судом на основе равного для всех указанных лиц процентного отношения (но во всяком случае не выше пятидесяти процентов) к размеру их требований к фонду с учетом совокупного размера требований таких лиц, объема работ, необходимых для введения объекта незавершенного строительства в эксплуатацию, и иных обстоятельств, влияющих на расходы фонда в связи с участием в правоотношениях по поводу данного объекта; суд определяет срок внесения (выплаты) соответствующей суммы, а передача прав застройщика на соответствующее имущество фонду не обуславливается осуществлением такой выплаты;

соответствующие обязательства фонда признаются погашенными, если размер выплат в соответствии с двумя предшествующими абзацами настоящего Постановления достиг размера требований лица, ранее являвшегося залоговым кредитором застройщика, к фонду либо если этот размер не достигнут, но возможность реализации фондом помещений в объекте незавершенного строительства исчерпана, а выплата, если она предусмотрена в соответствии с предшествующим абзацем настоящего Постановления, осуществлена.

На основании данной позиции апелляционный суд полагает возможным рассчитать размер первоначальной компенсации ООО «Охта Сити» исходя из следующего:

- размер обязательств должника перед ООО «Охта Сити», обеспеченных залогом, составляет 133 110 000 рублей;
- размер требований участников строительства, обеспеченных залогом в силу закона, равен 1 404 369 274,21 рублей.

Таким образом, совокупный объем всех залоговых требований составляет $133\,110\,000 + 1\,404\,369\,274,21 = 1\,537\,479\,274,21$ рублей, а соотношение требований ООО «Охта Сити» к совокупному объему всех залоговых требований составляет 8,657%.

Стоимость имущества (а именно – земельного участка), переданного в залог ООО «Охта Сити», согласно отчету об оценке конкурсного управляющего, составляет 751 000 000 рублей.

Согласно пункту 3 статьи 201.9 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, в случае, если предметом залога являются объект строительства, принадлежащий застройщику на праве собственности, и (или) земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды), удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 201.14 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве вырученные от реализации предмета залога и (или) прав на него, перечисляются покупателем на специальный банковский счет должника.

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

По смыслу указанной нормы распределение денежных средств должника в соответствующей пропорции в погашение требований кредиторов осуществляется только в случае реализации предмета залога, являющегося объектом строительства, либо земельного участка.

Применяя установленный статьей 201.14 Закона о банкротстве подход к рассматриваемому случаю, суд апелляционной инстанции полагает, что в случае реализации земельного участка в деле о банкротстве все залоговые кредиторы могли рассчитывать на 60% его стоимости, то есть на 450 600 000 рублей ($751\,000\,000 * 60\%$).

Доля требований ООО «Охта Сити» в общем объеме всех залоговых требований – 8,657%, следовательно, из вырученных 450 600 000 рублей последний мог получить 39 008 442 рублей ($450\,600\,000 * 8,657\%$).

Компенсация утраты залоговых прав в размере 39 008 442 рублей составляет менее 50% размера требований ООО «Охта Сити», обеспеченных залогом

(133 110 000/2 = 66 555 000), следовательно, ее размер соответствует подходу, определенному Конституционным Судом Российской Федерации.

Доводы апеллянтов, связанные с необходимостью зачета/сальдирования встречных требований должника к ООО «Охта Сити», установленных решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-119269/2020 о взыскании с кредитора в пользу ООО «СК «ПромСервис» 177 036 442,21 рублей неустойки и 11 239 866,83 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами, подлежат отклонению, поскольку данный вопрос рассматривался в обособленном споре №А56-107367/2020/тр.3 и был окончательно разрешен кассационным судом в постановлении от 26.05.2023.

Заслуживает внимание и то, что обязательство по выплате компенсации связывает Общество и ООО «Охта Сити», тогда как решение по делу №А56-119269/2020 о взыскании задолженности с ООО «Охта Сити» принято в пользу ООО «СК «ПромСервис». В результате удовлетворения заявления о намерении к новому застройщику не переходит право требования дебиторской задолженности.

Согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации в определении от 29.08.2022 №309-ЭС18-13770(4-6), последующая компенсация напрямую зависит от суммы, поступившей от фактической реализации фондом помещений в объекте незавершенного строительства, и расходов, реально понесенных им в связи с участием в правоотношениях по поводу данного объекта. Указанные параметры могут существенно корректироваться в ходе строительства и значительно отличаться от расчетных величин. Таким образом, последующая компенсация, в отличие от первоначальной, не может быть с высокой степенью достоверности определена на момент вынесения арбитражным судом определения о передаче фонду имущества, прав и обязательств застройщика. Поэтому (до принятия законодателем специального регулирования во исполнение постановления №34-П) в резолютивной части названного определения суд указывает на приостановление производства по вопросу об установлении последующей компенсации (применительно к статье 143 АПК РФ).

С учетом изложенного и на основании части 1 и части 2 статьи 270 АПК РФ суд апелляционной инстанции считает возможным, не передавая дело на новое рассмотрение, определение от 28.12.2022 с учетом дополнительного определения от 16.03.2023 изменить, дополнив абзацами следующего содержания:

«Установить размер первичной компенсации в пользу ООО «Охта Сити» в размере 39 008 442 рублей.

Приостановить производство по обособленному спору в части установления последующей компенсации в пользу ООО «Охта Сити» до завершения реализации проекта по достройке объектов капитального строительства в соответствии с проектной декларацией на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0711004:35, площадью 44000 кв.м, расположенном во Всеволожском районе Ленинградской области, д. Новое Девяткино, завод «Турбоатомгаз».»

В остальной части судебные акты являются законными и обоснованными, отмене или изменению не подлежат.

Существенных нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием для отмены судебного акта (часть 4 статьи 270 АПК РФ), судом апелляционной инстанции не установлено.

Руководствуясь статьями 269-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

постановил:

определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28.12.2022 по обособленному спору №А56-107367/2020/ход.2 и дополнительное определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.03.2023 по обособленному спору №А56-107367/2020/ход.2 изменить, дополнив абзацами следующего содержания:

«Установить размер первичной компенсации в пользу ООО «Охта Сити» в размере 39 008 442 рублей.

Приостановить производство по обособленному спору в части установления последующей компенсации в пользу ООО «Охта Сити» до завершения реализации проекта по достройке объектов капитального строительства в соответствии с проектной декларацией на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0711004:35, площадью 44000 кв.м, расположенном во Всеволожском районе Ленинградской области, д. Новое Девяткино, завод «Турбоатомгаз»».

В остальной части судебные акты оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия.

Председательствующий

М.В. Тарасова

Судьи

Н.А. Морозова

А.Ю. Сереброва