



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИМОРСКОГО КРАЯ

690091, г. Владивосток, ул. Октябрьская, 27

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Владивосток

Дело № А51-695/2020

15 февраля 2021 года

Резолютивная часть решения объявлена 09 февраля 2021 года.

Полный текст решения изготовлен 15 февраля 2021 года.

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Е.В. Володькиной при ведении протокола судебного заседания секретарем И.М. Ковалевой рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (ИНН 7704446429, ОГРН 5177746100032, адрес регистрации город Москва, улица Воздвиженка, дом 10, пом./ком. XI/18) о признании несостоятельным (банкротом) «ЖКС-Приморье» (ИНН 2538132791, ОГРН 1092538007440, дата государственной регистрации: 02.11.2009, адрес: ул. Иртышская, дом 24, квартира 1, г. Владивосток, Приморский край, 690089),

при участии в судебном заседании(до и после перерыва):

от Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Приморского края - представитель Коранькова Н.А., доверенность от 02.07.2020, паспорт;

Для ограниченного доступа к оригиналам судебных актов с электронными подписями судей по делу № А51-695/2020 на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) используйте секретный код:

Возможность доступна для пользователей, авторизованных через портал государственных услуг (ЕСИА).

от Инспекции регионального строительства - представитель Замятина В.В.
доверенность от 30.12.2020;

иные лица, участвующие в деле, не явились, извещены.

установил:

публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» обратилась в арбитражный суд Приморского края с заявлением, в котором просит:

- применить при рассмотрении дела о банкротстве ООО «ЖКС-Приморье» (ИНН 2538132791, ОГРН 1092538007440) положения параграфа 7 Главы IX Закона о банкротстве;

- признать ООО «ЖКС-Приморье» (ИНН 2538132791, ОГРН 1092538007440) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении ООО «ЖКС-Приморье» конкурсное производство сроком на 1 (один) год;

- утвердить конкурсным управляющим ООО «ЖКС-Приморье» арбитражного управляющего Хомич Светлану Сергеевну (ИНН 253613922208, зарегистрирована в сводном гос. реестре арбитражных управляющих № 698), члена Ассоциации СРО ААУ «Евросиб» - Ассоциация Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих (ИНН: 0274107073, ОГРН: 1050204056319, адрес: 115114, г. Москва, наб. Шлюзовая, д. 8, стр. 1, 301);

- взыскать с ООО «ЖКС-Приморье» (ИНН 2538132791, ОГРН 1092538007440) расходы по оплате госпошлины в размере 6000 рублей.

Определением от 12.05.2020 по настоящему делу №А51-695/2020 произведена замена судьи Мусориной А.А. на судью Володькину Е.В.

В силу части 5 статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрение заявления после изменения состава суда начато с самого начала.

Определением суда от 08.06.2020 заявление принято к производству с учетом положений параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, рассмотрение обоснованности заявленных требований назначено в настоящее судебное заседание.

Определениями от 08.06.2020, от 02.07.2020 суд привлек к участию в деле Инспекцию Регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края (690110, г. Владивосток, ул. Светланская, 22); Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Приморского края (690106, г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, д. 3, этаж 12, оф. 7.2), Администрацию г. Владивостока.

От заявленной кредитором саморегулируемой организации Союза Арбитражных управляющих «Северная Столица» поступили сведения о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Ковтуновой Виктории Алексеевны требованиям, предусмотренным ст.ст. 20 и 20.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В судебном заседании 04.02.2021 объявлялся перерыв в порядке статьи 163 АПК РФ до 09.02.2021, о чем сделано публичное объявление путем размещения информации о перерыве и продолжении судебного заседания на официальном сайте суда (Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 19.09.2006 года № 113 «О применении статьи 163 АПК РФ»). По окончании перерыва судебное заседание продолжено при участии тех же представителей сторон, иные лица не явились, извещены.

Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Приморского края настаивал на введении в отношении должника процедуры конкурсного производства, поскольку застройщиком нарушены графики реализации проекта строительства и передачи квартир пайщикам, в связи с чем, имеются признаки неэффективной работы застройщика по

управлению дебиторской и кредиторской задолженности и признаки неплатёжеспособности.

К дате судебного заседания должник отзыв не представил, заявленные требования не оспорил, документы запрашиваемые судом не представил.

04.02.2021 от Инспекции РСН и КДС Приморского края поступил отзыв в котором уполномоченный орган поддерживает заявленные требования ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Арбитражный суд, исследовав материалы дела в объеме представленных доказательств, заслушав лиц, участвующих в деле, считает заявление о признании ООО «ЖКС - Приморье» несостоятельным (банкротом) обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц основным видом деятельности должника является «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе» (код ОКВЭД 68.32). Должником на основании разрешения на строительство № RU25304000-92/2016 от 29.03.2016, срок действия которого продлён до 29.04.2021, осуществлялось строительство объекта «Реконструкция жилого дома по адресу: г. Владивосток, ул. Иртышская, д. 24.

Согласно проектной документации, разработанной ООО Проектная Мастерская «Зодчие», получившей положительное заключение негосударственной экспертизы от 16.12.2015 № 2-1-1-0073-15, от 15.08.2016 № 25-2-1-3-0019-16, выданное ОАО «Приморгражданпроект», в реконструированном жилом доме планировалось 25 квартир (из них 8 существующих 17 вновь возводимых). Общая площадь квартир – 1275,3 кв. м. (без учета существующих). В целях реконструкции многоквартирного дома между собственниками жилых помещений многоквартирного дома №

24 по ул.Иртышская в г. Владивостоке и ООО «ЖКС-Приморье» заключен договор аренды земельного участка площадью 2476 кв. м., расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Иртышская, 24, кадастровый номер 25:28:040006:790.

Согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2020-47259427 земельный участок площадью 2476 кв. м. с кадастровым номером 25:28:040006:790, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом, почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Иртышская, 24, вид разрешенного использования: для дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома, для иных видов жилой застройки, обременен правом аренды ООО «ЖКС-Приморье».

ООО «ЖКС-Приморье» привлекало денежные средства на основании договоров участия в долевом строительстве, заключаемых с физическими в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве), что подтверждается документами представленными материалами дела. Согласно выписке из ЕГРН ограничения (обременение) прав на земельный участок с кадастровым номером 25:28:040006:790 в виде договоров долевого участия не зарегистрированы.

Несмотря на то, что привлечение денежных средств граждан ООО «ЖКС-Приморье» осуществляло в нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ, а именно в отсутствие государственной регистрации договоров долевого участия, граждане-участники долевого строительства вложили свои денежные средства в строительство жилых помещений в многоквартирном жилом доме по ул. Иртышская, 24, г. Владивосток.

14.02.2018 (№05-12/18), 11.05.2018 (№05-33/18), 14.08.2018 (№05-67/18), 06.02.2019 (№05-04/19), 31.05.2019 (№05-35/19), 09.12.2019 (№05-59/19) инспекцией руководителю ООО «ЖКС-ПРИМОРЬЕ» выдавались предписания о предоставлении копий всех договоров, заключенных с гражданами в целях реконструкции дома по ул. Иртышская, 24 в г. Владивостоке, первичных учетных документов, подтверждающих привлечение денежных средств граждан, а также документов, подтверждающих расторжение таких договоров и возврат денежных средств гражданам. Однако требования указанных предписаний ООО «ЖКС-ПРИМОРЬЕ» не исполнены.

По фактам привлечения ООО «ЖКС-ПРИМОРЬЕ» денежных средств граждан в целях реконструкции дома по ул. Иртышская, 24 в г. Владивостоке с нарушением установленного законом порядка, непредставления необходимых документов, неисполнения предписаний по постановлениям инспекции ООО «ЖКС-ПРИМОРЬЕ» и руководитель данной организации неоднократно привлекались к административной ответственности по ч. 1 ст. 14.28, ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Приморского края от 08.06.2018 по делу № А51-9908/2018 удовлетворено исковое заявление инспекции о приостановлении сроком на 12 месяцев осуществления ООО «ЖКС-ПРИМОРЬЕ» деятельности, связанной с привлечением денежных средств граждан в целях реконструкции дома по ул. Иртышская, 24 в г. Владивостоке.

Запрет на приостановление осуществления ООО «ЖКС-ПРИМОРЬЕ» деятельности, связанной с привлечением денежных средств граждан в целях реконструкции дома по ул. Иртышская, 24 в г. Владивостоке, прекратил действие после 08.07.2019.

Поскольку ООО «ЖКС-Приморье» нарушены сроки реализации проекта строительства и передачи квартир дольщикам, в Арбитражный суд

Приморского края подано заявление Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» о признании ООО «ЖКС- Приморье» несостоятельным (банкротом).

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» основными задачами Фонда является защита прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства жилья и финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Согласно п. 2.6 ст. 201.1 Закона о банкротстве, при обращении Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом принимаются во внимание представленные им доказательства наличия признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика и не требуется наличие судебных решений, подтверждающих денежные требования к застройщику.

В силу специфики деятельности застройщиков, осуществляющих строительство в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, в частности, связанной с привлечением денежных средств граждан, застройщик является той категорией должников, в отношении которой законодатель предусмотрел введение процедуры банкротства – конкурсного производства при наличии оснований, формально свидетельствующих о значительном риске наступления несостоятельности (банкротства), в частности, признаков неплатежеспособности и/или недостаточности имущества.

В статье 2 Закона о банкротстве даны понятия неплатежеспособности и недостаточности имущества. Так неплатежеспособность – это прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств, при этом недостаточность денежных средств предполагается, если не доказано другое. Недостаточность имущества – это превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей должника над стоимостью имущества (активов) должника.

Следовательно, учитывая предусмотренные Законом о банкротстве особенности инициирования процедуры банкротства по заявлению Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства рассмотрению подлежат не только стандартные средства доказывания общих оснований несостоятельности (в частности неисполненное решение суда о взыскании задолженности), но и любые иные, подтверждающие неплатёжеспособность недостаточность имущества застройщика.

В этой связи, по заявлению Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства застройщик может быть признан несостоятельным (банкротом) при предоставлении любых относимых и допустимых доказательств, свидетельствующих о неплатежеспособности или недостаточности имущества застройщика.

Из представленных в материалы дела доказательств следует, ООО «ЖКС-Приморье» обладает признаками неплатежеспособности и недостаточности имущества ввиду следующих фактических обстоятельств: ООО «ЖКС-Приморье» в нарушение п.1 ст.4 и п.1 ст.6 Закона №214-ФЗ принятые на себя обязательства перед участниками долевого строительства по передаче жилых помещений (квартир) в установленные сроки не выполнило.

Объект, расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Иртышская, 24 до настоящего времени не сдан, находится в низкой степени готовности; нарушение сроков передачи объекта строительства свидетельствует о признаках недостаточности денежных средств и имущества должника, а также является основанием для расторжения договоров долевого участия и возврата уплаченной цены по договору (п. 1 ч. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ).

Из представленных в материалы дела доказательств следует, что судами общей юрисдикции вынесены вступившие в законную силу решения о взыскании с должника задолженности, превышающей в совокупности триста тысяч рублей.

Кроме того, как следует из информации представленной ФССП по Приморскому краю, в структурных подразделениях УФССП России по Приморскому краю в отношении ООО «ЖКС-ПРИМОРЬЕ» на исполнении находится исполнительное производство о взыскании штрафа в размере 105000 руб., в пользу инспекции регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края. Согласно ответов из кредитных учреждений в отношении ООО «ЖКС-ПРИМОРЬЕ» открыты счета в ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк». В рамках исполнительного производства вынесены постановления об обращении взыскания на денежные средства должника, однако денежные средства на депозитный счет отдела ФССП не поступают.

Должником не представлено надлежащих и допустимых доказательств погашения его задолженности перед бюджетом и его кредиторами.

Согласно пункту 2 статьи 23 Федерального закона №214-ФЗ, государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее контролирующий орган).

Положением об инспекции регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края, утвержденным Постановлением Администрации Приморского края от 26.11.2006 №356-па, определено, что контроль и надзор в области долевого строительства в Приморском крае осуществляет инспекция регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края.

Инспекцией в отношении ООО «ЖКС-ПРИМОРЬЕ», как застройщика проведены контрольные мероприятия в области долевого строительства.

Также суд учитывает, что у ООО «ЖКС-ПРИМОРЬЕ» иное ликвидное имущество кроме объекта незавершенного строительства в рамках «Реконструкция жилого дома по ул. Иртышская, в г. Владивостоке» отсутствует.

На основании вышеизложенного, исходя из совокупности представленных доказательств наличия признаков неплатежеспособности и недостаточности имущества ООО «ЖКС-ПРИМОРЬЕ», арбитражный суд полагает, что имеются необходимые и достаточные основания для признания ООО «ЖКС-ПРИМОРЬЕ» несостоятельным (банкротом).

В соответствии с пунктом 2.7 статьи 201.1. Закона о банкротстве, при рассмотрении дела о банкротстве застройщика предусмотренные процедуры наблюдение и финансовое оздоровление не применяются. Признав заявление о признании должника банкротом обоснованным, суд принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Введение процедуры конкурсного производства в отношении застройщика, минуя процедуру наблюдения, является предоставлением дополнительных гарантий гражданам – участникам долевого строительства

по защите их прав и интересов и обусловлено необходимостью своевременного введения процедуры банкротства при наличии минимально достаточного круга обстоятельств, указывающих на невозможность удовлетворения застройщиком требований участников строительства.

Вместе с тем, суд учитывает, что согласно п. 1 ст. 201.15-3 Закона о банкротстве установлено, что в случае, если в ходе конкурсного производства у конкурсного управляющего появились достаточные основания, в том числе основания, подтвержденные данными финансового анализа, полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена, конкурсный управляющий в целях рассмотрения вопроса об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению обязан созвать собрание кредиторов в течение месяца с момента выявления указанных обстоятельств, но не ранее восьми месяцев с даты принятия решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства и не позднее одного месяца до даты завершения конкурсного производства.

В качестве арбитражного управляющего для утверждения на должность конкурсного управляющего должника, заявителем была выбрана кандидатура члена Союза Арбитражных управляющих саморегулируемая организация «Северная Столица» Ковтуновой Виктории Алексеевны.

Союзом ААУ СРО «Северная Столица», в порядке статьи 45 Закона о банкротстве, представлены документы, содержащие информацию о соответствии кандидатуры Ковтуновой Виктории Алексеевны требованиям, предусмотренным Законом о банкротстве.

Кандидатура арбитражного управляющего отвечает требованиям статей 20 и 20.2 Закона о банкротстве, поэтому Ковтунова Виктория

Алексеевна подлежит назначению на должность конкурсного управляющего должника с вознаграждением в размере 30 000 руб. ежемесячно за счет средств должника.

С момента принятия решения наступают последствия открытия конкурсного производства, предусмотренные статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Расходы по уплате государственной пошлины суд относит на должника на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд обращает внимание на то, что в силу пунктов 3, 4 статьи 201.4 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений (далее - требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему.

Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований участников строительства, который является частью реестра требований кредиторов.

Таким образом, участникам строительства в целях включения в реестр требований кредиторов должника необходимо направлять свои требования в адрес конкурсного управляющего Ковтуновой Виктории Алексеевны (адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 690001, г. Владивосток, ул.Махалина, д. 15 кв. 7).

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Признать общество с ограниченной ответственностью «ЖКС-Приморье» (ИНН 2538132791, ОГРН 1092538007440, дата государственной

регистрации: 02.11.2009, адрес: ул. Иртышская, дом 24, квартира 1, г. Владивосток, Приморский край, 690089) - несостоятельным (банкротом), открыть в отношении него конкурсное производство сроком на один год.

Утвердить конкурсным управляющим должника – Ковтунову Викторию Алексеевну, члена Союза ААУ СРО «Северная Столица» (адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 690001, г. Владивосток, ул.Махалина, д. 15 кв. 7).

Прекратить полномочия руководителя общества с ограниченной ответственностью «ЖКС-Приморье», которому в течение трех дней с момента принятия решения обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему Ковтуновой Виктории Алексеевне.

Назначить рассмотрение отчета конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства, решение вопроса о завершении конкурсного производства должника в судебное заседание на 08.02.2022 в 09 час. 00 мин. в помещении суда по адресу: г. Владивосток, ул. Октябрьская, д. 27, каб. №114.

Взыскать с ООО «ЖКС-Приморье» в пользу Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» расходы по уплате госпошлины в размере 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Приморского края в течение месяца со дня его принятия в Пятый арбитражный апелляционный суд и в Арбитражный суд Дальневосточного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу.

Судья

Е.В. Володькина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 02.02.2021 23:02:22
Кому выдана Володькина Елена Викторовна