



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

05 февраля 2019 года

Дело № А56-41388/2014

Резолютивная часть определения объявлена 25 января 2019 года.

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Звонарева Ю.Н.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кравцовой А.Г.,

рассмотрев в судебном заседании ходатайство исполняющего обязанности конкурсного управляющего закрытого акционерного общества «Фирма «Петротрест-Монолит» Сенина Константина Викторовича о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю обществу с ограниченной ответственностью «Леда» (адрес местонахождения: 190005, Санкт-Петербург, Измайловский пр., д.3 лит.А, пом.4Н, ОГРН 1097847023724, ИНН 781731576218),

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» (ОГРН 1027804192591, ИНН 7806107418),

при участии:

- и.о. конкурсного управляющего Сенина К.В.;
- генерального директора ООО «Леда» Храмова А.Г. и представителя ООО «Леда» Денисенко Н.В. по доверенности от 01.10.2018;
- представителя Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга Садунова С.А.;
- представителя Новиковой С.А. (прежняя фамилия - Токарева) Молчалина А.М. по доверенности от 24.01.2019;
- представителя Мессорош Т.В. Молчалина А.М. по доверенности от 25.01.2019;
- Бирина С.А. (кредитора по денежным требованиям);
- Мустафаевой С.С. (участника строительства)
- Финько Л.М. (участника строительства)

у с т а н о в и л :

определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.02.2015 в отношении ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» (по тексту – Должник, Застройщик) введена процедура наблюдения по заявлению ООО «Тектон плюс», временным управляющим утвержден Чесноков Юрий Викторович.

Определением суда от 09.08.2015 в деле о банкротстве ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Решением суда от 17.09.2018 ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» признано несостоятельным (банкротом), процедура внешнего управления прекращена, в отношении него открыто конкурсное производство; исполнение обязанностей

конкурсного управляющего Должника на период до утверждения конкурсного управляющего должника возложено на Сенина К.В.

Определением суда от 13.11.2018 удовлетворено в порядке ст. 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) заявление ООО «Леда» о намерении стать приобретателем объекта незавершенного строительства в виде трех жилых домов и земельного участка (прав на земельный участок), а именно:

1. Земельного участка: кадастровый номер 78:42:1850206:61, адрес: Санкт-Петербург, поселок Шушары. Пулковское, участок 432; общая площадь 12 261 кв. м. Правообладатель: ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» (ОГРН 1027804192591, ИНН 7806107418); вид права: собственность.

2. Объекта незавершенного строительства:

2.1. Проектируемое назначение: многоквартирный дом; кадастровый номер 78:42:1850206:2182; адрес: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432; 1-й этап многоквартирный дом поз. 1.1 по генплану; степень готовности объекта незавершенного строительства: 47%; общая площадь 3858,4 кв.м.; правообладатель: ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» (ОГРН 1027804192591, ИНН 7806107418); вид права: собственность.

2.2. Проектируемое назначение: многоквартирный дом; кадастровый номер 78:42:1850206:2190; адрес: Санкт-Петербург, поселок Шушары. Пулковское, участок 432, 2-й этап многоквартирный дом поз. 1.2 по генплану. Степень готовности объекта незавершенного строительства 28%, общая площадь 3858,4 кв.м, правообладатель: ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» (ОГРН 1027804192591, ИНН 7806107418); вид права: собственность.

2.3. Проектируемое назначение: многоквартирный дом; кадастровый номер 78:42:1850206:2189; адрес: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, 3-й этап многоквартирный дом поз. 1.3 по генплану. Степень готовности объекта незавершенного строительства 17%; общая площадь 4087,7 кв.м. Правообладатель: ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» (ОГРН 1027804192591, ИНН 7806107418); вид права: собственность;

- и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений.

Определением суда от 13.11.2018 на ООО «Леда» была возложена обязанность по внесению 1 007 919 руб. 36 коп., составляющих сумму задолженности по текущим платежам, на специальный расчетный счет застройщика ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит».

10.12.2018 в суд в порядке ст. 201.15-2 Закона о банкротстве обратился исполняющий обязанности конкурсного управляющего Должника Сенин Константин Викторович (по тексту – Заявитель) с ходатайством о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю.

В этом ходатайстве Заявитель просит:

1. Вынести определение о передаче приобретателю обществу с ограниченной ответственностью «Леда» имущества и обязательств застройщика ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит».

2. Установить, что при передаче приобретателю ООО «Леда» имущества и обязательств застройщика ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» к приобретателю переходят имевшиеся у застройщика права требования по исполнению обязательства по оплате договоров долевого участия в оставшейся части к следующим участникам строительства:

- Финько Людмила Михайловна по Договору № Ш/432 (3) -11 участия в долевом строительстве от 13.11.2012. Адрес: Санкт-Петербург, псе. Шушары, Пулковское,

участок 432, квартира № 51. в корпусе 3; комнат - 3; 80.8 кв.м.; строительные оси 24-28/Б-Д, этаж 3. Сумма задолженности 824 800,00 рублей.

- Двина Людмила Николаевна по Договору № Ш/432 (3) - 53 участия в долевом строительстве от 11.04.2013. Адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 432, квартира № 53, в корпусе 3; комнат - 1; 36.1 кв.м.; строительные оси 31-35/А-В, этаж 4. Сумма задолженности 868 000,00 рублей.

- Ливицкая Евгения Сергеевна. Ливицкая Анна Леонидовна, Авдеева Светлана Анатольевна по Договору № Ш/432(1) - 28 участия в долевом строительстве от 29 октября 2012. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 28, на 2 этаже, в корпусе 1; количество комнат - 3; проектная площадь -80,9 кв.м.; строительные оси 3-11/П-У. Сумма задолженности 844 291,50 рублей.

- Дегтярева Татьяна Николаевна по Договору № Ш/432 (2) - 33 участия в долевом строительстве от 24.04.2015. Адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 432, квартира № 33, в корпусе 2; комнат - 1; 43.0 кв.м.; строительные оси 15-24/А-Д, этаж 1. Сумма задолженности 1 662 000,00 рублей.

- Шкапцов Александр Леонидович по Договору № Ш/432 (2) - 37 участия в долевом строительстве от 20 мая 2014. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 37, на 2 этаже, в корпусе 2; количество комнат -1, проектная площадь - 41,6 кв.м.; строительные оси 21-27/Ж-Л. Сумма задолженности 1 000 000 рублей.

- ООО "Луя Бетон" (ИНН 7825465881 ОГРН 1047844014052. Адрес: 195253, Санкт-Петербург, Лапинский пр., дом 3, литер Х) по Договору № Ш/432(1) - 3 участия в долевом строительстве от 17 октября 2014. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 3, на 1 этаже, в корпусе I; количество комнат 1, проектная площадь - 41,2 кв.м.; строительные оси 1 -7/В-Ж. Сумма задолженности 792 508,94 рублей.

- Мустафаева Сайда Сулейман Кзы по Договору № Ш/432(3) - 55 участия в долевом строительстве от 24 июня 2013. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным 55, на 4 этаже, в корпусе 3; количество комнат 1, проектная площадь - 39.9 кв.м.; строительные оси 25-29/А-В. Сумма задолженности 200 000,00 рублей.

3. Определить переход к приобретателю ООО «Леда» прав требования по договорам по технологическому присоединению объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

- Договор №ОД-СПБ-23778-18/34933-Э-18 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 24.08.2018 с публичным акционерным обществом энергетики и электрификации «Ленэнерго».

- Договор №ОД-СПБ-29501 -18/41716-Э-18 об осуществлении временного технологического присоединения к электрическим сетям от 03.10.2018 с публичным акционерным обществом энергетики и электрификации «Ленэнерго».

Определением суда от 13.12.2018 ходатайство назначено к рассмотрению в судебном заседании на 12.03.2019.

28.12.2018 через телекоммуникационный канал связи от Заявителя поступило уточненное ходатайство, в котором и.о. конкурсного управляющего Сенин К.В. просит:

1. Передать приобретателю Обществу с ограниченной ответственностью «Леда» (ИНН 7826077472, ОГРН 1027810290750) следующее имущество застройщика Закрытого акционерного общества «Фирма «Петротрест-Монолит» (ИНН 7806107418, ОГРН 1027804192591):

- земельный участок, кадастровый номер 78:42:1850206:61, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, общей площадью 12 261 кв. м, находящийся в собственности у ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит»;

объект незавершенного строительства с кадастровым номером 78:42:1850206:2182, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, 1-й этап - многоквартирный дом поз. 1.1 по генплану, степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 47, общей площадью 3858,4 кв.м, находящийся в собственности ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» ИНН 7806107418, ОГРН 1027804192591;

объект незавершенного строительства с кадастровым номером 78:42:1850206:2190, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, 2-й этап - многоквартирный дом поз. 1.2 по генплану, Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 28, общая площадь 3858,4 кв.м, находящийся в собственности ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит»;

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 78:42:1850206:2189, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, 3-й этап - многоквартирный дом поз. 1.3 по генплану, степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 17, общая площадь 4087,7 кв.м, находящийся в собственности у ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» ИНН 7806107418, ОГРН 1027804192591

2. Установить, что при передаче приобретателю Обществу с ограниченной ответственностью «Леда» (ИНН 7826077472; ОГРН 1027810290750) имущества и обязательств застройщика ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» к приобретателю переходят имевшиеся у застройщика права требования по исполнению обязательства по оплате договоров долевого участия в оставшейся части к следующим участникам строительства:

- Финько Людмила Михайловна по Договору № Ш/432 (3) - 11 участия в долевом строительстве от 13.11.2012. Адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 432, квартира № 51, в корпусе 3; комнат - 3; 80.8 кв.м.; строительные оси 24-28/Б-Д, этаж 3. Сумма задолженности 824 800,00 рублей.

- Двинаина Людмила Николаевна по Договору № Ш/432 (3) - 53 участия в долевом строительстве от 11.04.2013. Адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары. Пулковское, участок 432, квартира № 53, в корпусе 3; комнат - 1; 36.1 кв.м.; строительные оси 31-35/А-В, этаж 4. Сумма задолженности 868 000,00 рублей.

- Ливицкая Евгения Сергеевна, Ливицкая Анна Леонидовна, Авдеева Светлана Анатольевна по Договору № Ш/432(1) - 28 участия в долевом строительстве от 29 октября 2012. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 28, на 2 этаже, в корпусе 1; количество комнат - 3; проектная площадь -80,9 кв.м.; строительные оси 3-11/П-У. Сумма задолженности 844 291,50 рублей.

- Дегтярева Татьяна Николаевна по Договору № Ш/432 (2) - 33 участия в долевом строительстве от 24.04.2015. Адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 432, квартира № 33, в корпусе 2; комнат - 1; 43.0 кв.м.; строительные оси 15-24/А-Д, этаж 1. Сумма задолженности 1 662 000,00 рублей.

- Шкапцов Александр Леонидович по Договору № Ш/432 (2) - 37 участия в долевом строительстве от 20 мая 2014. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 37, на 2 этаже, в корпусе 2; количество комнат -1, проектная площадь - 41,6 кв.м.; строительные оси 21-27/Ж-Л. Сумма задолженности 1 000 000,00 рублей.

- общество с ограниченной ответственностью «Луя Бетон» (ИНН7825465881 ОГРН 1047844014052. Адрес: 195253, Санкт-Петербург, Лапинский пр., дом 3, литер Х) по Договору № Ш/432(1) - 3 участия в долевом строительстве от 17 октября 2014. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 3, на 1 этаже, в корпусе 1; количество комнат 1,

проектная площадь - 41,2 кв.м.; строительные оси 1 -7/В-Ж. Сумма задолженности 792 508,94 рублей.

- Мустафаева Сайда Сулейман Кызы по Договору № Ш/432(3) - 55 участия в долевом строительстве от 24 июня 2013. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 55, на 4 этаже, в корпусе 3; количество комнат 1, проектная площадь - 39,9 кв.м.; строительные оси 25-29/А-В. Сумма задолженности 200 000,00 рублей.

3. Определить переход к приобретателю ООО «Леда» (ИНН 7826077472; ОГРН 1027810290750) прав требования по договорам по технологическому присоединению объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

- договор №ОД-СПБ-23778-18/34933-Э-18 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 24.08.2018 с Публичным акционерным обществом энергетики и электрификации «Ленэнерго».

- договор №ОД-СПБ-29501-18/41716-Э-18 об осуществлении временного технологического присоединения к электрическим сетям от 03.10.2018 с Публичным акционерным обществом энергетики и электрификации «Ленэнерго».

Распоряжением председателя Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.01.2019 заявление исполняющего обязанности конкурсного управляющего закрытого акционерного общества «Фирма «Петрорест-Монолит» Сенина Константина Викторовича о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю передано в порядке ст. 18 Арбитражного процессуального кодекса РФ в производство судьи Звонаревой Ю.Н.

Определением от 15.01.2019 дата судебного заседания изменена на 25.01.2019.

Лица, участвующие в деле, извещены в порядке ст.ст. 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса РФ о месте и времени проведения судебного разбирательства.

И.о. конкурсного управляющего поддержал доводы своего обращения в суд.

В судебном заседании Бирин Сергей Александрович заявил ходатайство о приостановлении производства по ходатайству о передаче приобретателю имущества застройщика до рассмотрения заявления Бирина С.А. о признании включенного в реестр требований кредиторов денежного требования в размере 4 884 460руб., как обеспеченного залогом имущества Должника.

Данное ходатайство было поддержано представителем кредиторов Новиковой С.А. и Мессорош Т.В.

В свою очередь, представитель кредиторов Новиковой С.А. и Мессорош Т.В. просил отложить рассмотрение ходатайства о передаче приобретателю имущества застройщика, в связи с подачей жалобы кредитором Мессорош Т.В. на определение суда от 13.11.2018.

Остальные лица, участвующие в деле, настаивали на безотлагательном рассмотрении вопроса о передаче имущества застройщика.

Судом отклонены ходатайства Бирина С.А., представителя кредиторов Новиковой С.А. (прежняя фамилия - Токарева) и Мессорош Т.В., поскольку:

- оснований для приостановления производства по делу, установленных ст. 143 АПК РФ, нет:

- доказательства принятия к производству Тринадцатого арбитражного суда апелляционной инстанции апелляционной жалобы на определение суда от 13.11.2018 отсутствуют.

Новикова С.А. и Мессорош Т.В. возражали против передачи имущества застройщика обществу с ограниченной ответственностью «Леда», ссылаясь на то, что их требования в силу Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) являются требованиями, обеспеченными залогом, и передача

объектов незавершенного строительства невозможна в отсутствие согласия залогового кредитора, в отсутствие перечислений о сумме денежных средств по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. .

Бирин С.А. поддержал свои доводы о необходимости для решения вопроса о передаче имущества ООО «Леда» дожидаться принятия судебного акта по его заявлению об учете его требования, как обеспеченного залогом имущества Должника.

Остальные лица, участвующие в деле, просили удовлетворить заявления и.о.конкурсного управляющего.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в судебном заседании, суд установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.11.2018 удовлетворено заявление общества с ограниченной ответственностью «Леда» о намерении исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений, и стать приобретателем объекта незавершенного строительства в виде трех жилых домов и земельного участка (прав на земельный участок), а именно:

1. Земельного участка: кадастровый номер 78:42:1850206:61, адрес: Санкт-Петербург, поселок Шушары. Пулковское, участок 432; общая площадь 12 261 кв. м. Правообладатель: ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» (ОГРН 1027804192591, ИНН 7806107418); вид права: собственность.

2. Объекта незавершенного строительства:

2.1. Проектируемое назначение: многоквартирный дом; кадастровый номер 78:42:1850206:2182; адрес: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432; 1-й этап многоквартирный дом поз. 1.1 по генплану; степень готовности объекта незавершенного строительства: 47%; общая площадь 3858,4 кв.м.; правообладатель: ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» (ОГРН 1027804192591, ИНН 7806107418); вид права: собственность.

2.2. Проектируемое назначение: многоквартирный дом; кадастровый номер 78:42:1850206:2190; адрес: Санкт-Петербург, поселок Шушары. Пулковское, участок 432, 2-й этап многоквартирный дом поз. 1.2 по генплану. Степень готовности объекта незавершенного строительства 28%, общая площадь 3858,4 кв.м, правообладатель: ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» (ОГРН 1027804192591, ИНН 7806107418); вид права: собственность.

2.3. Проектируемое назначение: многоквартирный дом; кадастровый номер 78:42:1850206:2189; адрес: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, 3-й этап многоквартирный дом поз. 1.3 по генплану. Степень готовности объекта незавершенного строительства 17%; общая площадь 4087,7 кв.м. Правообладатель: ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» (ОГРН 1027804192591, ИНН 7806107418); вид права: собственность.

Определением от 13.11.2018 суд возложил на ООО «Леда» обязанность по внесению на специальный расчетный счет застройщика ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» в срок до 30.11.2018 денежные средства в размере 1 007 919 руб. 36 коп., составляющих сумму задолженности по текущим платежам.

Согласно п. 1 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве, арбитражный управляющий обращается в арбитражный суд с ходатайством о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю в течение десяти дней с даты поступления денежных средств от приобретателя в соответствии с определением об удовлетворении заявления о намерении. К указанному ходатайству прилагаются документы, подтверждающие поступление денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении.

28.11.2018 денежные средства в размере 1 007 919 руб. 36 коп. перечислены на специальный счет ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит», открытый в АО «Альфа-Банк» Филиал «Санкт-Петербургский», что подтверждается выпиской по счету.

В силу пункта 2 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве исполнение приобретателем определения об удовлетворении заявления о намерении является основанием для вынесения определения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика.

Доводы кредиторов Мессорош Т.В., Новиковой С.А., чьи денежные требования включены в реестр требований кредиторов Должника в третью очередь удовлетворения кредиторов (как участников строительства по денежным требованиям), о необходимости зачисления ООО «Леда» на счет Должника денежных средств в обеспечение исполнения денежных обязательств перед ними, а также на невыполнение ООО «Леда» норм Закона о банкротстве, предусматривающих необходимость истребования согласия залоговых кредиторов, - не могут быть признаны обоснованными.

Если участник строительства правомерно отказался от исполнения договора долевого участия в строительстве, новый договор в отношении данной квартиры не заключался, а право собственности на квартиру, являющуюся объектом прекращенного договора, зарегистрировано за застройщиком, требование бывшего участника строительства о возврате внесенных по договору сумм обеспечивается ипотекой квартиры с момента регистрации за застройщиком права собственности на квартиру (ч. 8 ст. 13, ст. 12.1 Закона № 214-ФЗ).

Но как разъяснено в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018), при банкротстве застройщика обращение взыскания на незавершенный строительством объект на основании ст. 13 Закона № 214-ФЗ не осуществляется, не происходит передача квартир в порядке ст. 8 указанного Закона. Удовлетворение требований участников строительства производится по специальным правилам Закона о банкротстве.

Кроме того, на момент принятия судом определения от 13.11.2018 действовали положения Закона о банкротстве, в редакции Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

Пункт 5 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве (в редакции Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ) содержал указание на то, что к приобретателю имущества и обязательств застройщика не могут быть предъявлены участниками строительства иные требования, кроме требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений.

ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» является собственником указанных выше объектов незавершенного строительства в виде трех жилых домов и земельного участка.

Вступившим в законную силу определением суда от 13.11.2018 было установлено соответствие общества с ограниченной ответственностью «Леда» требованиям, предъявляемым ст. 201.15-1 Закона о банкротстве к приобретателю.

В реестре требований кредиторов Должника учтены требования кредиторов третьей очереди в размере 30 942 713,27 руб.

Требования участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» составляют в совокупности размер 448 398 176,53 руб.

Размер требований всех участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений Должника, превышает стоимость прав Застройщика (ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит») на 154 074 176, 53 руб. (448 398 176,53 руб. минус 294 324 000 руб.).

В реестре требований кредиторов не содержится требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

Пунктом 4 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве предусмотрено, что получения согласия кредиторов застройщиком на перевод долга на иное лицо не требуется.

В соответствии с абзацем 3 пункта 2 ст. 251-2 Закона о банкротстве передача обязательств застройщика перед участником строительства в соответствии с настоящей статьей осуществляется при условии полной оплаты цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения, таким участником. Возможна передача обязательств застройщика в случае исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения не в полном объеме при условии перехода к приобретателю также имевшегося у застройщика права требования по исполнению обязательства в оставшейся части.

И.о. конкурсного управляющего Сенин К.В. предоставлены сведения о неисполненной части обязательств участниками строительства по оплате жилого помещения:

- Финько Людмила Михайловна по Договору № Ш/432 (3) - 11 участия в долевом строительстве от 13.11.2012. Адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 432, квартира № 51, в корпусе 3; комнат - 3; 80.8 кв.м.; строительные оси 24-28/Б-Д, этаж 3. Сумма задолженности 824 800,00 рублей.

- Двинина Людмила Николаевна по Договору № Ш/432 (3) - 53 участия в долевом строительстве от 11.04.2013. Адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары. Пулковское, участок 432, квартира № 53, в корпусе 3; комнат - 1; 36.1 кв.м.; строительные оси 31-35/А-В, этаж 4. Сумма задолженности 868 000,00 рублей.

- Ливицкая Евгения Сергеевна, Ливицкая Анна Леонидовна, Авдеева Светлана Анатольевна по Договору № Ш/432(1) - 28 участия в долевом строительстве от 29 октября 2012. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 28, на 2 этаже, в корпусе 1; количество комнат - 3; проектная площадь -80,9 кв.м.; строительные оси 3-11/П-У. Сумма задолженности 844 291,50 рублей.

- Дегтярева Татьяна Николаевна по Договору № Ш/432 (2) - 33 участия в долевом строительстве от 24.04.2015. Адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 432, квартира № 33, в корпусе 2; комнат - 1; 43.0 кв.м.; строительные оси 15-24/А-Д, этаж 1. Сумма задолженности 1 662 000,00 рублей.

- Шкапцов Александр Леонидович по Договору № Ш/432 (2) - 37 участия в долевом строительстве от 20 мая 2014. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 37, на 2 этаже, в корпусе 2; количество комнат -1, проектная площадь - 41,6 кв.м.; строительные оси 21-27/Ж-Л. Сумма задолженности 1 000 000,00 рублей.

- общество с ограниченной ответственностью «Луя Бетон» (ИНН7825465881 ОГРН 1047844014052. Адрес: 195253, Санкт-Петербург, Лапинский пр., дом 3, литер Х) по Договору № Ш/432(1) - 3 участия в долевом строительстве от 17 октября 2014. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 3, на 1 этаже, в корпусе 1; количество комнат 1, проектная площадь - 41,2 кв.м.; строительные оси 1 -7/В-Ж. Сумма задолженности 792 508,94 рублей.

- Мустафаева Сайда Сулейман Кзы по Договору № Ш/432(3)-55 участия в долевом строительстве от 24 июня 2013. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 55, на 4 этаже, в корпусе 3; количество комнат 1, проектная площадь - 39,9 кв.м.; строительные оси 25-29/А-В. Сумма задолженности 200 000,00 рублей.

Также и.о. конкурсного управляющего предоставлены сведения в отношении договоров по технологическому присоединению объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

- договор №ОД-СПБ-23778-18/34933-Э-18 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 24.08.2018 с Публичным акционерным обществом энергетики и электрификации «Ленэнерго».

- договор №ОД-СПБ-29501-18/41716-Э-18 об осуществлении временного технологического присоединения к электрическим сетям от 03.10.2018 с Публичным акционерным обществом энергетики и электрификации «Ленэнерго».

Оснований для отказа в передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю обществу с ограниченной ответственностью «Леда» нет.

Руководствуясь ст.ст. 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,

определил:

Передать приобретателю обществу с ограниченной ответственностью «Леда» (ОГРН 1027810290750, ИНН 7826077472,) следующее имущество застройщика закрытого акционерного общества «Фирма «Петротрест-Монолит» (ОГРН 1027804192591,ИНН 7806107418,):

- земельный участок, кадастровый номер 78:42:1850206:61, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, общей площадью 12 261 кв. м;

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 78:42:1850206:2182, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, 1-й этап - многоквартирный дом поз. 1.1 по генплану, степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 47, общей площадью 3858,4 кв.м;

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 78:42:1850206:2190, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, 2-й этап - многоквартирный дом поз. 1.2 по генплану, Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 28, общая площадь 3858,4 кв.м,;

-объект незавершенного строительства с кадастровым номером 78:42:1850206:2189, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, 3-й этап - многоквартирный дом поз. 1.3 по генплану, степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 17, общая площадь 4087,7 кв.м,

К приобретателю ООО «Леда» переходят права требования по договорам по технологическому присоединению объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

- договор №ОД-СПБ-23778-18/34933-Э-18 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 24.08.2018 с Публичным акционерным обществом энергетики и электрификации «Ленэнерго».

- договор №ОД-СПБ-29501-18/41716-Э-18 об осуществлении временного технологического присоединения к электрическим сетям от 03.10.2018 с Публичным акционерным обществом энергетики и электрификации «Ленэнерго».

Передать приобретателю обществу с ограниченной ответственностью «Леда» обязательства застройщика закрытого акционерного общества «Фирма «Петротрест-Монолит» по требованиям участников строительства, включенным в реестр требований о передаче жилых помещений по состоянию на 08.12.2018, с переходом имевшихся у

застройщика прав требования по исполнению обязательства по оплате договоров долевого участия в оставшейся части к следующим участникам строительства:

- Финько Людмила Михайловна по Договору № Ш/432 (3) - 11 участия в долевом строительстве от 13.11.2012. Адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 432, квартира № 51, в корпусе 3; комнат - 3; 80.8 кв.м.; строительные оси 24-28/Б-Д, этаж 3. Сумма задолженности 824 800,00 рублей.

- Двинина Людмила Николаевна по Договору № Ш/432 (3) - 53 участия в долевом строительстве от 11.04.2013. Адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары. Пулковское, участок 432, квартира № 53, в корпусе 3; комнат - 1; 36.1 кв.м.; строительные оси 31-35/А-В, этаж 4. Сумма задолженности 868 000,00 рублей.

- Ливицкая Евгения Сергеевна, Ливицкая Анна Леонидовна, Авдеева Светлана Анатольевна по Договору № Ш/432(1) - 28 участия в долевом строительстве от 29 октября 2012. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 28, на 2 этаже, в корпусе 1; количество комнат - 3; проектная площадь -80,9 кв.м.; строительные оси 3-11/П-У. Сумма задолженности 844 291,50 рублей.

- Дегтярева Татьяна Николаевна по Договору № Ш/432 (2) - 33 участия в долевом строительстве от 24.04.2015. Адрес: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 432, квартира № 33, в корпусе 2; комнат - 1; 43.0 кв.м.; строительные оси 15-24/А-Д, этаж 1. Сумма задолженности 1 662 000,00 рублей.

- Шкапцов Александр Леонидович по Договору № Ш/432 (2) - 37 участия в долевом строительстве от 20 мая 2014. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 37, на 2 этаже, в корпусе 2; количество комнат -1, проектная площадь - 41,6 кв.м.; строительные оси 21-27/Ж-Л. Сумма задолженности 1 000 000,00 рублей.

- общество с ограниченной ответственностью «Луя Бетон» (ИНН7825465881 ОГРН 1047844014052. Адрес: 195253, Санкт-Петербург, Лапинский пр., дом 3, литер Х) по Договору № Ш/432(1) - 3 участия в долевом строительстве от 17 октября 2014. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 3, на 1 этаже, в корпусе 1; количество комнат 1, проектная площадь - 41,2 кв.м.; строительные оси 1 -7/В-Ж. Сумма задолженности 792 508,94 рублей.

- Мустафаева Сайда Сулейман Кзы по Договору № Ш/432(3)-55 участия в долевом строительстве от 24 июня 2013. Адрес: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, Пулковское, участок 432: квартира с предварительным № 55, на 4 этаже, в корпусе 3; количество комнат 1, проектная площадь - 39,9 кв.м.; строительные оси 25-29/А-В. Сумма задолженности 200 000,00 рублей.

На определение может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий четырнадцати дней со дня его вынесения.

Судья

Ю.Н.Звонарева