



Арбитражный суд

Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

ул. Мира д. 27, г. Ханты-Мансийск, 628011, тел. (3467) 95-88-71, сайт <http://www.hmao.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Ханты-Мансийск

04 мая 2021 года

Дело № А75-23972/2019

Резолютивная часть определения оглашена 26 апреля 2021 года, определение изготовлено в полном объеме 04 мая 2021 года.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в составе судьи Сизиковой Л.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Вилисовой К.И., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (628011, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира д.118А) 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,

при участии в судебном заседании представителей Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры Казаковой Е.О. по доверенности от 15.01.2021, Гудковой М.С. по доверенности от 15.01.2021,

у с т а н о в и л :

решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 05.03.2020 (резолютивная часть) общество с ограниченной ответственностью «АРТЕЛЬ» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на один год.

При рассмотрении дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «АРТЕЛЬ» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Конкурсным управляющим утверждена Тимофеева Елена Богдановна (620062, г. Екатеринбург, а/я 188).

Определением от 16.03.2021 Тимофеева Елена Богдановна отстранена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего, конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «АРТЕЛЬ» утвержден Бурмистров Сергей Борисович (620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 56, оф. 404).

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего назначено на 26.08.2021.

Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-

Мансийского автономного округа - Югры (далее - Фонд) 25.02.2021 обратился с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, 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), в котором просит:

1. Передать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры права общества с ограниченной ответственностью «Артель» по договору аренды земельного участка от 30.04.2020 № 15/1 в отношении земельного участка площадью 4 452 кв.м, разрешенное использование: многоэтажные многоквартирные жилые дома, кадастровый номер 86:20:000072:74, расположенный по адресу: г. Нефтеюганск, мкрн. 16А, д. 53; договору аренды земельного участка от 25.08.2014 № 124 в отношении земельного участка площадью 7 560 кв.м, разрешенное использование: детские и спортивные площадки, хозяйственные площадки, наземные открытые стоянки автотранспорта, многоэтажные автостоянки (паркинг), кадастровый номер 86:20:0000000, расположенный по адресу: г. Нефтеюганск, ул. Нефтяников, со всеми неотделимыми улучшениями на указанном земельном участке, в том числе объектами незавершенного строительства:

- многоэтажный жилой со встроенными торгово-офисными помещениями, расположенными по адресу: г. Нефтеюганск, мкрн. 16А, д. 53, I очередь строительства;

многоэтажный жилой со встроенными торгово-офисными помещениями, расположенными по адресу: г. Нефтеюганск, мкрн. 16А, д. 53, II очередь строительства.

2. Передать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры права на: проектную документацию, включающие в себя все внесенные в нее изменения и дополнения, вместе с документацией связанной с разработкой генерального плана земельного участка, в том числе права на проектную документацию: 07-14-01, 07-14-02, 07-14-03; рабочую документацию 07-14-01, 07-14-02, 07-14-03; исполнительную документацию включая журналы, акты, схемы, сертификаты качества, паспорта.

3. Передать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры обязательства застройщика общества с ограниченной ответственностью «Артель» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика № А75-23972/2019, по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений площадью не более 7 квадратных метров.

4. Передать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры права требования к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в полном объеме, по исполнению ими обязательств в оставшейся части, в сумме 8 569 331 рубль, в том числе права требования к следующим участникам строительства: Евдокимова Марина Николаевна в размере 138 880 рублей; Финицкая Марина Николаевна в размере 148 328

рублей; Галлямов Ирек Рашатович в размере 10 рублей; Дмитриева Людмила Александровна в размере 2 538 480 рублей; Чевеленко Владислав Борисович в размере 1 700 000 рублей; Седляр Николай Богданович в размере 1 924 508 рублей; Кузьмина Наталья Викторовна в размере 228 965 рублей; Присада Юлия Сергеевна в размере 140 940 рублей 40 копеек; Смирнов Николай Александрович в размере 331 324 рубля.

5. Установить размер суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требованиям кредиторов первой и второй очереди, указанных в пункте 1 статьи 201.15 Закона о банкротстве, в сумме 187 275 рублей 95 копеек, обязать Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры перечислить такие денежные средства на специальный банковский счет застройщика ООО «Артель» в течение 10 рабочих дней со дня поступления заявителю от публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» денежных средств в соответствующем размере на счет судебных расходов, открытый в уполномоченном банке, в составе финансовой помощи ППЦ по Соглашению о финансировании.

6. Установить превышение совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства над стоимостью прав застройщика - общества с ограниченной ответственностью «Артель» на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями в сумме 19 414 463 рубля.

7. Включить требования Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в размере 19 414 463 рубля в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Артель» в составе четвертой очереди.

Судебное заседание по заявлению Фонда отложено на 19.04.2021.

18.04.2021 в арбитражный суд от конкурсного управляющего Бурмистрова С.Б. поступил расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требованиям кредиторов первой и второй очереди по состоянию на 16.04.2021. Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, по состоянию на 16.04.2021.

В судебном заседании представители Фонда поддержали заявление с учетом уточнений в полном объеме.

В силу статей 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению и с позиций их относимости, допустимости, достоверности, достаточности и взаимной связи в их совокупности.

Суд, исследовав материалы дела с учетом статей 65, 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации материалы дела, приходит к следующим выводам.

Как предусмотрено положениями пункта 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 – приобретатель). В качестве встречного

представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений, машиномест и нежилых помещений.

В соответствии указанной статьей к имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю, 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.

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю, 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.

Приобретателем могут быть публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» либо некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда, созданная субъектом Российской Федерации 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» (Фонд субъекта Российской Федерации) на основании принятого решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Решение о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства принимается по основаниям, в порядке, которые установлены Федеральным законом от 29.07.2018 № 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» и 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».

На основании пункта 2 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве передача имущества и обязательств застройщика допускается, если земельный участок, предназначенный для размещения объекта незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве; передача обязательств застройщика перед участником строительства осуществляется при условии полной оплаты таким участником цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения. Возможна передача обязательств застройщика в случае исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения не в полном объеме при условии перехода к приобретателю права требования по исполнению обязательства в оставшейся части.

Земельные участки предоставлены должнику на праве аренды по договору аренды земельного участка от 30.04.2020 № 15/1 в отношении земельного участка площадью 4 452 кв.м, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, кадастровый номер 86:20:000072:74, расположенный по адресу: г. Нефтеюганск, мкрн.

16А, д. 53; договору аренды земельного участка от 25.08.2014 № 124 в отношении земельного участка площадью 7 560 кв.м, разрешенное использование: детские и спортивные площадки, хозяйственные площадки, наземные открытые стоянки автотранспорта, многоэтажные автостоянки (паркинг), кадастровый номер 86:20:0000000, расположенный по адресу: г. Нефтеюганск, ул. Нефтянников. Суд установил, что имеются участники строительства, не полностью исполнившие свои обязательства по оплате жилого помещения в соответствии с условиями договоров об участии в долевом строительстве многоквартирного дома, вместе с тем, Фонд просит передать ему права требования к этим участникам строительства по исполнению обязательства в оставшейся части.

На основании пункта 2 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика осуществляется также с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 – 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5 – 7, 10 статьи 201.10 указанного закона.

Вместе с тем, согласно части 14 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) передача земельного участка с находящимися на нём неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Закона о банкротстве (в редакции Закона № 151-ФЗ) осуществляется с учётом особенностей, предусмотренных данной частью, если в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые должны быть построены на передаваемом земельном участке, договор с первым участником строительства, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, в том числе договор участия в долевом строительстве, заключен без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 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» (в редакции Закон № 151-ФЗ), до 1 июля 2019 года и применительно к договорам участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 года.

Передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Закона о банкротстве осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Поскольку должник не использовал счета, предусмотренные статьей 15.4 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» в связи с чем в данном случае подлежат применению положения части 14 статьи 16 Закона № 151-ФЗ, а для передачи земельного участка с находящимися на нём неотделимыми улучшениями и обязательств

застройщика требуется соблюдение условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Указанными нормами предусмотрены следующие условия и требования:

- имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с Законом о банкротстве является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве;

- после завершения строительства объекта незавершенного строительства жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в нём достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований участников строительства, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений.

На основании пункта 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с Законом о банкротстве является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести в соответствии со статьей 201.15 указанного закона на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера указанных текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, но не более десяти процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

Имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для погашения платежей, перечисленных в подпункте 2 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве. Вместе с тем, Фонд заявил о готовности внести необходимую сумму на специальный счет.

Согласно расчёту, представленному конкурсным управляющим Бурмистровым С.Б. на основании пункта 8 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, размер текущих платежей составляет 479 287 рублей 77 копеек, в том числе 144 080 рублей 36 копеек вознаграждение конкурсного управляющего Тимофеевой Е.Б., 15 483 рубля 87 копеек вознаграждение конкурсного управляющего Бурмистрова С.Б., 9 842 рубля 97 копеек расходы на проведение оценки имущества должника, 300 000 рублей расходы арбитражного управляющего по привлечению лиц для обеспечения исполнения

возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, 414 рублей 90 копеек почтовые расходы, 5 410 рублей 58 копеек расходы на опубликование сообщений в газетах, 449 рублей 97 копеек канцтовары, 1 755 рублей 12 копеек расходы на опубликование сообщений в ЕФРСБ, 1 850 рублей расходы по сдаче интернет отчетности. Требования кредиторов второй очереди составили 52 050 рублей 98 копеек задолженности по страховым взносам и НДФЛ.

Фондом заявлены возражения относительно представленного расчёта текущих расходов в части, касающейся включения в состав платежей, перечисленных в подпункте 2 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве, вознаграждения и расходов, возникших после даты подачи фондом в арбитражный суд заявления о намерении, включения в состав платежей расходов на оплату услуг лиц, привлечение которых в соответствии с Законом о банкротстве не является обязательным (услуги бухгалтера и делопроизводителя).

На основании пункта 8 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве сумма, необходимая для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди, определяется на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд.

Согласно материалам дела заявление Фонда поступило в суд 25.02.2021, в связи с чем задолженность по текущим платежам подлежит определению по состоянию на 25.02.2021.

Как следует из материалов дела, Тимофеева Е.Б. утверждена конкурсным управляющим ООО «Артель» решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 13.03.2021 (резолютивная часть от 05.03.2021), отстранена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего определением от 16.03.2021.

Таким образом, вознаграждение конкурсного управляющего Тимофеевой Е.Б. за период с 05.03.2021 по 16.03.2021 составляет 370 645 рублей 36 копеек.

Как следует из реестра текущих обязательств ООО «Артель» задолженность по вознаграждению конкурсного управляющего Тимофеевой Е.Б. погашена в размере 226 565 рублей.

Исходя из подачи Фондом настоящего заявления 25.02.2021 размер вознаграждения конкурсного управляющего Тимофеевой Е.Б., подлежащий включению в состав платежей, перечисленных в подпункте 2 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве, составляет 125 382 рубля (351 947 рублей - вознаграждение за период с 05.03.2020 по 25.02.2021 - 226 565 рублей - выплаченное вознаграждение).

С учетом утверждения Бурмистрова С.Б. конкурсным управляющим определением от 16.03.2021 вознаграждение в размере 15 483 рубля 87 копеек не подлежит включению в состав платежей, перечисленных в подпункте 2 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

В состав текущих обязательств также включены 300 000 рублей расходов арбитражного управляющего по привлечению лиц для обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве (услуги бухгалтера и делопроизводителя).

Как следует из материалов дела, между конкурсным управляющим Тимофеевой Е.Б. (заказчик) и Сафиной Г.М. 01.04.2020 (исполнитель) заключен договор оказания услуг № 1, согласно условиям которого исполнитель обязуется оказать заказчику бухгалтерские услуги и услуги делопроизводителя в процессе сопровождения дела о банкротстве ООО «Артель», а заказчик обязуется принять и оплатить услуги исполнителя.

В соответствии с пунктом 2 договора от 01.04.2020 № 1 исполнитель обязан: своевременно составлять и сдавать необходимые формы отчетности в налоговые и иные государственные органы в соответствии с действующим законодательством с момента начала оказания услуг; представлять интересы заказчика, связанные с оказанием услуг по договору в налоговых и иных государственных органах; информировать заказчика о необходимости подписания подготовленных исполнителем форм отчетности и иных бухгалтерских документов не позднее чем за 5 дней до даты сдачи отчетности; по письменному запросу заказчика представлять письменные разъяснения по вопросам и действиям связанным с оказанием исполнителем услуг по договору в течении 5 дней с момента получения запроса; по окончании оказания услуг представить заказчику акт оказанных услуг; выполнять требования исполнительного органа заказчика, а также лиц, уполномоченных им по вопросам ведения бухгалтерского учета если такие требования не противоречат действующему законодательству; предупреждать заказчика о возможных отрицательных последствиях к которым могут привести совершенные им хозяйственные операции, а также операции по ведению заказчиком бухгалтерского учета и документооборота; представлять заказчику отчеты об оказанных услугах ежемесячно; получение/отправка, обработка входящей/исходящей корреспонденции; направление уведомлений участникам долевого строительства; формирование реестра требований участников долевого строительства.

Согласно актам к договору от 01.04.2020 № 1 оказания услуг от 30.04.2020 № 1, от 01.06.2020 № 2, 30.06.2020 № 3, от 31.07.2020 № 4, от 31.08.2020 № 5, от 30.09.2020 № 6 Сафиной Г.М. оказаны были услуги конкурсному управляющему по подготовке и направлению в госорганы запросов; получению почтовой корреспонденции, подготовке сообщений для включения в ЕФРСБ; подготовке документов для направления в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры для истребования документов у бывшего руководителя должника; информационному обеспечению; проведению устных консультаций; проведению инвентаризации должника; ведению документооборота должника; подготовке документов для открытия счета; рассмотрению заявлений участников строительства; упрощенка 2019 год; расчету страховых взносов; оформлению результатов инвентаризации; направлению копий документов.

Согласно абзацу третьему пункта 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.12.2009 № 91 «О порядке погашения расходов по делу о банкротстве» арбитражный суд в силу пункта 5 статьи 20.7 Закона о банкротстве может снизить размер взыскиваемой оплаты услуг привлеченного лица или полностью отказать во взыскании их оплаты, если будет доказано, что привлечение этого лица было необоснованным в целом или в части (как исходя из потребности в услугах такого привлеченного лица, так и применительно к конкретному привлеченному лицу), а также

что привлеченное лицо знало или должно было знать об этом обстоятельстве (было недобросовестным).

Пунктом 1 и 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве установлено, что арбитражный управляющий в деле о банкротстве имеет право привлекать для обеспечения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве на договорной основе иных лиц с оплатой их деятельности за счет средств должника, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, стандартами и правилами профессиональной деятельности или соглашениями арбитражного управляющего с кредиторами. При проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Согласно статье 20.7 Закона о банкротстве за счет средств должника в размере фактических затрат осуществляется оплата расходов, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в том числе почтовых расходов, расходов, связанных с государственной регистрацией прав должника на недвижимое имущество и сделок с ним, расходов в связи с выполнением работ (услуг) для должника, необходимых для государственной регистрации таких прав, расходов на оплату услуг оценщика, реестродержателя, аудитора, оператора электронной площадки, если привлечение оценщика, реестродержателя, аудитора, оператора электронной площадки в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, расходов на включение сведений, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликование таких сведений, а также оплата судебных расходов, в том числе государственной пошлины.

По смыслу вышеприведенных норм Закона о банкротстве конкурсный управляющий при привлечении им специалистов и осуществлении иных трат за счет имущества должника должен учитывать цель конкурсного производства - соразмерное удовлетворение требований кредиторов, объем подлежащей выполнению работы, возможность исполнения им функций самостоятельно, необходимость оказания услуг в связи с отсутствием у конкурсного управляющего специальных познаний, возможность оплаты за счет имущества должника за фактически оказанные и необходимые услуги, по видам работ, которые не могут быть произведены самим арбитражным управляющим.

Согласно пункту 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.12.2009 № 91 «О порядке погашения расходов по делу о банкротстве», в случае неисполнения обязательства по оплате услуг привлеченных лиц взыскание стоимости услуг за счет имущества должника осуществляется судом, рассматривающим дело о банкротстве, по заявлению арбитражного управляющего или привлеченного лица, которое в части рассмотрения этого заявления пользуется правами и несет обязанности лица, участвующего в деле о банкротстве.

С учетом разъяснений, содержащихся в пункте 4 Постановления Пленума № 91, в силу пункта 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве при привлечении привлеченных лиц арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества, в том числе привлекать их лишь тогда, когда это является обоснованным, и предусматривать оплату их услуг по обоснованной цене.

При рассмотрении вопроса об обоснованности привлечения привлеченного лица следует учитывать в том числе, направлено ли такое привлечение на достижение целей процедур банкротства и выполнение возложенных на арбитражного управляющего обязанностей, предусмотренных Законом о банкротстве, насколько велик объем работы, подлежащей выполнению арбитражным управляющим (с учетом количества принадлежащего должнику имущества и места его нахождения), возможно ли выполнение арбитражным управляющим самостоятельно тех функций, для которых привлекается привлеченное лицо, необходимы ли для выполнения таких функций специальные познания, имеющиеся у привлеченного лица, или достаточно познаний, имеющихся у управляющего, обладает ли привлеченное лицо необходимой квалификацией. Привлекая лиц для обеспечения своих полномочий, арбитражный управляющий обязан в числе прочего учитывать возможность оплаты его услуг за счет имущества должника.

Следовательно, само право конкурсного управляющего привлекать для обеспечения своей деятельности специалистов с оплатой их услуг за счет имущества должника, не может быть положено в основание вывода о взыскании стоимости услуг привлеченного специалиста за счет имущества должника без проверки обоснованности и необходимости такого привлечения.

Таким образом, вовлечение в процедуру банкротства новых лиц с оплатой их услуг за счет должника требует от арбитражного управляющего оценки необходимости и обоснованности произведенных расходов и их размера.

Согласно статьям 20 - 20.2 Закона о банкротстве, арбитражный управляющий осуществляет регулируемую данным Законом профессиональную деятельность, требующую специальной подготовки и сдачи экзамена, стажа работы на руководящих должностях, высшего профессионального образования.

В соответствии с Единой программой подготовки арбитражных управляющих, утвержденной приказом Минэкономразвития РФ от 10.12.2009 № 517, арбитражный управляющий должен обладать комплексными знаниями, включающими познания в области гражданского, налогового, трудового и уголовного права, гражданского, арбитражного и уголовного процесса, бухгалтерского учета и финансового анализа, оценочной деятельности и менеджмента, для осуществления деятельности в качестве арбитражного управляющего.

В обязанности конкурсного управляющего в соответствии со статьями 20.3, 28, 129, 201.4 Закона о банкротстве входит запрос необходимых сведений о должнике; внесение сведений в ЕФРСБ; принятие в ведение имущество должника, проведение инвентаризации такого имущества; рассмотрение требований участников строительства.

Указанные в актах выполненных работ услуги по подготовке и направлению в госорганы запросов; получению почтовой корреспонденции, подготовке сообщений для включения в ЕФРСБ; подготовке документов для направления в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры для истребования документов у бывшего руководителя должника; информационному обеспечению; проведению устных консультаций; проведению инвентаризации должника; ведению документооборота должника; подготовке документов для открытия счета; рассмотрению заявлений участников строительства; упрощенка 2019 год; расчетам страховых взносов;

оформлению результатов инвентаризации; направлению копий документов не требуют специальных познаний в данной области и могли быть выполнены лично конкурсным управляющим при должной квалификации.

Кроме того, указанные в актах выполненных работ услуги не свидетельствуют об их сложности, большого объема оказываемых услуг и необходимость наличия специальных знаний, учитывая ведение упрощенной системы налогообложения.

Сафиной Г.М. фактически было поручено выполнение общих работ по ведению процедуры конкурсного производства, а именно подготовка запросов, ответов, писем, инвентаризация имущества должника, расчет взносов.

Представленные акты выполненных работ не позволяют определить, какие именно работы выполнялись, каков их объем и трудозатраты, кроме того в материалы дела не представлено документов, свидетельствующих о выполнении работ с созданием материального результата.

С учетом вышеизложенного, суд приходит к выводу о том, что заявленные требования о наличии обязанности у фонда оплатить оказанные услуги, при недоказанности их реального оказания и недоказанности стоимости оказанных услуг, не подлежат удовлетворению.

Указанные расходы конкурсного управляющего в размере 300 000 рублей на оплату услуг бухгалтера и делопроизводителя являются необоснованными и не подлежат возмещению за счёт средств Фонда.

Согласно реестру текущих обязательств ООО «Артель» также составляют, 414 рублей 90 копеек почтовые расходы, 5 410 рублей 58 копеек расходы на опубликование сообщений в газетах, 449 рублей 97 копеек канцтовары, 1 755 рублей 12 копеек расходы на опубликование сообщений в ЕФРСБ, 1 850 рублей расходы по сдаче интернет отчетности возникли в период после утверждения конкурсным управляющим Бурмистрова С.Б. определением от 16.03.2021 и не подлежат включению в состав платежей, перечисленных в подпункте 2 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

С учетом изложенного, размер текущих обязательств ООО «Артель» составляет 135 224 рубля 97 копеек, в том числе 125 382 рубля вознаграждение конкурсного управляющего Тимофеевой Е.Б., 9 842 рубля 97 копеек расходы на проведение оценки имущества должника. Сумма требований кредиторов второй очереди реестра кредиторов ООО «Артель» составляет 52 050 рублей 98 копеек задолженности по страховым взносам и НДФЛ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.15 Закона о банкротстве в целях обеспечения в соответствии со статьями 201.10, 201.11 и 201.15-1 настоящего Федерального закона возможности передачи объекта незавершенного строительства, или прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, или жилых помещений в многоквартирном доме, жилом доме блокированной застройки, строительство которых завершено, требования по текущим платежам, а также требования кредиторов первой и второй очереди, включенные в реестр требований кредиторов, могут быть погашены участниками строительства и (или) третьими лицами в порядке, установленном настоящей статьей.

Согласно пункту 10 статьи 201.15 Закона о банкротстве погашение требований

кредиторов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, осуществляется в течение десяти рабочих дней с даты вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче участникам строительства объекта незавершенного строительства или жилых помещений.

После завершения строительства объекта незавершенного строительства жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в нём достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, таким образом, все предусмотренные пунктом 2 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве условия соблюдены.

В соответствии с пунктами 3 и статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, если стоимость прав застройщика на земельный участок, подлежащий передаче приобретателю, превышает совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель обязан перечислить застройщику денежные средства в размере такого превышения; если стоимость прав застройщика на земельный участок, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей и (или) четвертой очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 Закона о банкротстве.

Согласно проведенной оценке имущества должника рыночная стоимость составила:

1) объект незавершенного строительства – многоэтажный жилой дом со встроенными торговоофисными помещениями, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 16а, д. 53 I очередь строительства - 111 051 000 рублей;

2) объект незавершенного строительства – многоэтажный жилой дом со встроенными торговоофисными помещениями, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 16а, д. 53 II очередь строительства – 29 397 000 рублей;

3) право аренды земельного участка, площадью 4 452 кв.м., кадастровый номер 86:20:0000072:74, земли населённых пунктов под многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 16а, д. 53 - 18 901 000 рублей.

В реестр требований участников строительства должника ООО «Артель» в отношении объекта – многоэтажный жилой дом со встроенными торгово-офисными помещениями, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 16а, д. 53 I очередь строительства включены требования участников строительства на общую сумму 98 891 797 рублей 40 копеек, размер неисполненных обязательств перед застройщиком составляет 7 868 101 рубль 60 копеек.

В реестр требований участников строительства должника ООО «Артель» в отношении объекта – многоэтажный жилой дом со встроенными торгово-офисными помещениями, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 16а, д. 53 II очередь строительства включены требования участников

строительства на общую сумму 79 871 665 рублей 60 копеек, размер неисполненных обязательств перед застройщиком составляет 701 229 рублей 40 копеек.

Согласно отчету об оценке рыночная стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 86:20:0000072:74 с находящимися на нем объектами незавершенного строительства (многоквартирные дома, инженерные сети, объекты благоустройства и пр.) составляет на 03.08.2020 - 159 349 000 рублей.

При этом совокупный размер требований участников строительства в отношении объектов незавершенного строительства – многоэтажный жилой дом со встроенными торгово-офисными помещениями, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нефтеюганск, мкр. 16а, д. 53 I и II очереди строительства, составляет 178 763 463 рубля.

К Фонду переходят права требования должника по исполнению обязательств в оставшейся части к Евдокимовой Марине Николаевне; Финицкой Марине Николаевне; Галлямову Иреку Рашатовичу; Дмитриевой Людмиле Александровне; Чевеленко Владиславу Борисовичу; Седляру Николаю Богдановичу; Кузьминой Наталье Викторовне; Смирнову Николаю Александровичу по оплате стоимости по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, по правилам пункта 2 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, согласно сведениям, представленным конкурсным управляющим.

Таким образом, передаче Фонду подлежат права требования к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в полном объеме, по исполнению ими обязательств в оставшейся части, в сумме 8 569 331 рубль, в том числе права требования к следующим участникам строительства: Евдокимова Марина Николаевна в размере 138 880 рублей; Финицкая Марина Николаевна в размере 148 328 рублей; Галлямов Ирек Рашатович в размере 10 рублей; Дмитриева Людмила Александровна в размере 2 538 480 рублей; Чевеленко Владислав Борисович в размере 1 700 000 рублей; Седляр Николай Богданович в размере 1 924 508 рублей; Кузьмина Наталья Викторовна в размере 228 965 рублей; Присада Юлия Сергеевна в размере 140 940 рублей 40 копеек; Смирнов Николай Александрович в размере 331 324 рубля.

Учитывая изложенное, совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, в отношении вышеуказанных многоэтажных домов, превышает стоимость имущественных прав аренды земельного участка с кадастровым номером 86:20:0000072:74 и находящимся на нем объектами незавершенного строительства на 19 414 463 рубля, указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе четвертой очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 Закона о банкротстве.

На основании изложенного суд удовлетворяет заявление Фонда о намерении стать приобретателем прав общества с ограниченной ответственностью «Артель» и исполнить обязательства общества с ограниченной ответственностью «Артель» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела № А75-23972/2019.

При изготовлении настоящего определения в полном объёме суд установил, что в резолютивной части определения, изготовленной 26.04.2021, допущена опечатка в

указании имени одного из участников долевого строительства, а именно указано: «Галлямов Ире Рашатович», тогда как следовало указать: «Галлямов Ирек Рашатович».

В соответствии со статьей 179 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд, принявший решение, по заявлению лица, участвующего в деле, судебного пристава-исполнителя, других исполняющих решение арбитражного суда органа, организации или по своей инициативе вправе исправить допущенные в решении опiski, опечатки и арифметические ошибки без изменения его содержания.

Допущенная опечатка не изменяет содержание принятого судебного акта, в связи с чем суд полагает возможным исправить допущенную им опечатку при изготовлении настоящего определения.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

о п р е д е л и л :

заявление Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры 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 удовлетворить.

Обязать конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Артель» в течение 10 дней с даты вступления настоящего определения в законную силу открыть специальный расчетный счет в кредитной организации для перечисления денежных средств Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди в размере 187 275 рублей 95 копеек

Обязать Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства в течение 10 дней с момента открытия специального расчетного счета конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Артель» перечислить денежные средства на специальный расчетный счет общества с ограниченной ответственностью «Артель» для погашения задолженности по текущим платежам.

Конкурсному управляющему в течение 30 дней с после поступления денежных средств на специальный расчетный счет для целей погашения задолженности по текущим платежам представить в суд доказательства такого погашения.

Назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса об исполнении намерения Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры стать приобретателем прав общества с ограниченной ответственностью «Артель» **на 15 июня 2021 года в 10 часов 00 минут** в помещении суда по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 27, зал № 501 (5 этаж), тел. 95-88-26.

Передать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры права общества с ограниченной ответственностью «Артель» по договору аренды земельного участка от 30.04.2020 № 15/1

в отношении земельного участка площадью 4 452 кв.м, разрешенное использование: многоэтажные многоквартирные жилые дома, кадастровый номер 86:20:000072:74, расположенный по адресу: г. Нефтеюганск, мкрн. 16А, д. 53; договору аренды земельного участка от 25.08.2014 № 124 в отношении земельного участка площадью 7 560 кв.м, разрешенное использование: детские и спортивные площадки, хозяйственные площадки, наземные открытые стоянки автотранспорта, многоэтажные автостоянки (паркинг), кадастровый номер 86:20:00000000, расположенный по адресу: г. Нефтеюганск, ул. Нефтянников, со всеми неотделимыми улучшениями на указанном земельном участке, в том числе объектами незавершенного строительства:

- многоэтажный жилой со встроенными торгово-офисными помещениями, расположенными по адресу: г. Нефтеюганск, мкрн. 16А, д. 53, I очередь строительства;

- многоэтажный жилой со встроенными торгово-офисными помещениями, расположенными по адресу: г. Нефтеюганск, мкрн. 16А, д. 53, II очередь строительства;

Передать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры права на: проектную документацию, включающие в себя все внесенные в нее изменения и дополнения, вместе с документацией связанной с разработкой генерального плана земельного участка, в том числе права на проектную документацию: 07-14-01, 07-14-02, 07-14-03; рабочую документацию 07-14-01, 07-14-02, 07-14-03; исполнительную документацию включая журналы, акты, схемы, сертификаты качества, паспорта.

Передать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры обязательства застройщика общества с ограниченной ответственностью «Артель» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика № А75-23972/2019, по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений площадью не более 7 квадратных метров.

Передать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры права требования к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в полном объеме, по исполнению ими обязательств в оставшейся части, в сумме 8 569 331 рубль, в том числе права требования к следующим участникам строительства: Евдокимова Марина Николаевна в размере 138 880 рублей; Финицкая Марина Николаевна в размере 148 328 рублей; Галлямов Ирек Рашатович в размере 10 рублей; Дмитриева Людмила Александровна в размере 2 538 480 рублей; Чевеленко Владислав Борисович в размере 1 700 000 рублей; Седляр Николай Богданович в размере 1 924 508 рублей; Кузьмина Наталья Викторовна в размере 228 965 рублей; Присада Юлия Сергеевна в размере 140 940 рублей 40 копеек; Смирнов Николай Александрович в размере 331 324 рубля.

Установить превышение совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства над стоимостью прав застройщика - общества с ограниченной ответственностью «Артель»

на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями в сумме 19 414 463 рубля.

Включить требования Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в размере 19 414 463 рубля в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Артель» в составе четвертой очереди.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры разъясняет, что в соответствии со статьей 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения, вынесенного в виде отдельного судебного акта, на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

Л.В. Сизикова