



Арбитражный суд Пермского края

Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Пермь

13 октября 2017 года

Дело № А50-31196/2016

Резолютивная часть определения оглашена 11 октября 2017 года

Полный текст определения изготовлен 13 октября 2017 года

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Рахматуллина И.И., при ведении протокола судебного заседания Красильниковой Н.С., рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство и.о. конкурсного управляющего должника Котельникова Андрея Вениаминовича о принятии обеспечительных мер,

в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «КамСтройИнвест» (614070, г. Пермь, бульвар Гагарина, 44А, ИНН 5906085965, ОГРН 1085906006890),

при участии в судебном заседании и.о. конкурсного управляющего должника Котельникова Андрея Вениаминовича (паспорт),

У С Т А Н О В И Л:

решением суда от 07.08.2017 (резолютивная часть от 31.07.2017) в отношении общества «КамСтройИнвест» введено конкурсное производство; исполняющим обязанности конкурсного управляющего утвержден Котельников Андрей Вениаминович (далее – и.о. конкурсного управляющего).

Объявление о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» в установленном законом порядке 12.08.2017.

И.о. конкурсного управляющего 09.10.2017 обратился в суд с ходатайством о принятии обеспечительных мер в виде запрета арендодателю (акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (далее – общество «АИЖК»), а также муниципальному образованию Пермский муниципальный район (в случае смены собственника в части участков по договору аренды) распоряжаться земельными участками, поименованными в заявлении. Рассмотрение заявления (с учетом статьи 93 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 201.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве)) назначено на 11.10.2017.

В судебном заседании и.о. конкурсного управляющего доводы заявления поддержал в полном объеме.

Рассмотрев заявление, суд пришел к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункту 1 статьи 32 Закона о банкротстве дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

Главой 8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьей 46 Закона о банкротстве предусмотрена возможность принятия обеспечительных мер в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

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

К обеспечительным мерами относится, в том числе запрещение ответчику и другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора (пункт 2 части 1 статьи 91 Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации).

Как разъяснено в пункте 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 №55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» (далее – постановление № 55), при оценке доводов заявителя в соответствии с частью второй статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следует, в частности, иметь в виду: разумность и обоснованность требования заявителя о применении обеспечительных мер; вероятность причинения заявителю значительного ущерба в случае непринятия обеспечительных мер; обеспечение баланса интересов заинтересованных сторон; предотвращение нарушения при принятии обеспечительных мер публичных интересов, интересов третьих лиц.

В целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю обеспечительные меры могут быть направлены на сохранение существующего состояния отношений (*status quo*) между сторонами (пункт 9 постановления № 55).

Учитывая, что обеспечительные меры применяются при условии обоснованности, арбитражный суд может признать заявление стороны о применении обеспечительных мер обоснованным, если имеются доказательства, подтверждающие наличие хотя бы одного из оснований,

предусмотренных частью 2 статьи 90 Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Обязанность доказывания того, что непринятие требуемых мер по обеспечению иска может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, а также причинит ему значительный ущерб, лежит на заявителе.

Арбитражные суды не должны принимать обеспечительные меры, если заявитель не обосновал причины обращения с заявлением об обеспечении требования конкретными обстоятельствами, подтверждающими необходимость принятия обеспечительных мер (пункт 10 постановления № 55, пункт 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 09.12.2002 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации»).

Обеспечительные меры являются ускоренным средством защиты, следовательно, для их применения не требуется представления доказательств в объеме, необходимом для обоснования требований и возражений стороны по существу спора, а обязательным является представление заявителем доказательств наличия оспоренного или нарушенного права, а также его нарушения.

Согласно части 1 статьи 13 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 обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.3 Закона о банкротстве арбитражный суд по ходатайству заявителя или иного лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, наряду с мерами, предусмотренными Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, вправе принять меры по обеспечению требований кредиторов и интересов должника (обеспечительные меры) в виде запрета на заключение арендодателем договора аренды земельного участка с другим лицом, помимо застройщика, и запрета на государственную регистрацию такого договора аренды, а также запрета на распоряжение арендодателем данным земельным участком иным образом.

Указанные обеспечительные меры могут быть приняты арбитражным судом только при представлении лицом, обратившимся с соответствующим ходатайством, доказательств наличия объекта строительства на земельном участке либо начала строительства данного объекта (пункт 3 статьи 201.3 Закона о банкротстве).

Как указывает и.о. конкурсного управляющего в заявлении, между обществом «КамСтройИнвест» и Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства заключен договор №ДЗ-61 от 11.10.2012 аренды земельного участка общей площадью 283 109 кв.м. (кадастровый номер 59:32:3960006:5937), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства, расположенный по адресу: Пермский край, Пермский район, Лобановское с/п, с. Лобаново.

Впоследствии вышеуказанный земельный участок общей площадью 283 109 кв.м. (кадастровый номер 59:32:3960006:5937) на основании дополнительного соглашения №1 от 29.10.2014 к договору аренды (зарегистрированного 16.01.2015 за №59-59/014-14/226/2014-461/1) был разделен на следующие 26 земельных участков:

1. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6790), площадью 35 793 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

2. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6791), площадью 17 454 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

3. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6792), площадью 2 870 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

4. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6793), площадью 539 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

5. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6794), площадью 143 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

6. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6795), площадью 3 334 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

7. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6796), площадью 144 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид

разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

19. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6808), площадью 24 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

20. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6809), площадью 2 090 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

21. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6810), площадью 11 000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

22. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6811), площадью 18 099 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

23. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6812), площадью 23 293 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

24. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6813), площадью 3 447 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

25. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6814), площадью 7 865 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

26. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6815), площадью 2 100 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства.

По условиям договора аренды арендатор принял обязательства по комплексному освоению арендованной территории, предусматривающее строительство объектов жилого и социального назначения, а также объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения и очистки сточных вод, связи, а также дорожной инфраструктуры, необходимых для строительства и последующей эксплуатации объектов жилого и социального назначения.

Впоследствии между обществом «КамСтройИнвест» (цедент) и обществом с ограниченной ответственностью «Квартал №147» (далее – общество «Квартал №147») (цессионарий) заключен договор цессии

(переуступки прав и обязанностей) от 27.05.2016 по договору аренды №ДЗ-61 от 11.10.2012 земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (договор цессии зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю за № 59-59/014-59/014/202/2016-835/1 от 02.06.2016). По условиям договора cedentом был уступлен цессионарию комплекс прав и обязанностей, предусмотренных договором №ДЗ-61 от 11.10.2012 аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в отношении 24 земельных участков, расположенных по адресу: Пермский край, Пермский район, Лобановское с/п, с. Лобаново:

1. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6791), площадью 17 454 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

2. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6793), площадью 539 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

3. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6794), площадью 143 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

4. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6795), площадью 3 334 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

5. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6796), площадью 144 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

6. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6797), площадью 37 497 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

7. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6798), площадью 24 444 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

8. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6799), площадью 4064 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

9. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6800), площадью 5 958 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид

разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

21. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6812), площадью 23 293 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

22. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6813), площадью 3 447 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

23. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6814), площадью 7 865 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

24. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6815), площадью 2 100 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства.

По условиям договора цессии земельные участки, расположенные по адресу: Пермский край, Пермский район, Лобановское с/п, с. Лобаново:

- земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6792, площадью 2 870 кв.м.,

- земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6790, общей площадью 35 793 кв.м.,

остались в пользовании общества «КамСтройИнвест».

Соглашением сторон от 03.10.2017 договор цессии был расторгнут, вследствие чего 24 участка, ранее переданные от общества «КамСтройИнвест» к обществу «Квартал №147», были возвращены обществу «КамСтройИнвест».

В настоящий момент арендодателем земельных участков является общество «АИЖК».

В настоящее время на территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3960006:6790, общей площадью 35 793 кв.м. расположены строящиеся объекты капитального строительства – 12 трехэтажных жилых домов в разной степени строительной готовности; на земельном участке с кадастровым номером 59:32:3960006:6792, площадью 2870 кв.м., расположен объект капитального строительства – здание трансформаторной подстанции, необходимой для последующего строительства и эксплуатации объектов комплексного строительства, как уже построенных, так и подлежащих строительству в будущем.

На иных участках в части расположены построенные объекты инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения и очистки сточных вод, связи, а также дорожной инфраструктуры (подъездные пути), необходимые для эксплуатации первой

очереди строительства и последующего строительства объектов второй и последующих очередей строительства жилых домов и объектов социального назначения.

При этом по условиям договора аренды расположение подлежащих строительству объектов жилого и социального назначения, а также объектов инженерной инфраструктуры, иных объектов, необходимых для строительства и последующей эксплуатации строящихся объектов, предполагается на территории всех 26 участков

По мнению и.о. конкурсного управляющего, изъятие земельных участков, прекращение права аренды на земельные участки, предназначенные для комплексного строительства комплекса жилых домов и объектов социального назначения, объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения и очистки сточных вод, связи, а также дорожной инфраструктуры, приведет к уменьшению конкурсной массы должника; к невозможности реализации положений параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, устанавливающих особенности передачи объекта незавершенного строительства участникам строительства для завершения строительства комплекса жилых домов, и особенности расчетов с другими кредиторами.

Кроме того, и.о. конкурсного управляющего ссылается на то, что право аренды является основным активом должника, сохранение права аренды на земельные участки может позволить привлечь инвестиционные средства в целях завершения строительства всего комплекса домов и передачи квартир дольщикам возможно без дополнительного привлечения денежных средств самих дольщиков. Принятие обеспечительных мер необходимо для предотвращения причинения значительного ущерба должнику и его кредиторам, при этом данные меры носят временный характер и не создают условий для причинения заинтересованному лицу – арендодателю - какого-либо ущерба.

Также и.о. конкурсного управляющего сообщил, что на совещании межведомственной рабочей группы в Прокуратуре Пермского района Пермского края ему стало известно о переходе права собственности на земельные участки с кадастровым номером 59:32:3960006:6798, площадью 24 444 кв.м., с кадастровым номером 59:32:3960006:6802, площадью 4 036 кв.м., с кадастровым номером 59:32:3960006:6803, площадью 4 000 кв.м., с кадастровым номером 59:32:3960006:6792, площадью 2 870 кв.м., с кадастровым номером 59:32:3960006:6812, площадью 23 293 кв.м., в собственность муниципального образования Пермский муниципальный район.

Исследовав и оценив обстоятельства дела, принимая во внимание, что на части земельных участков расположены объекты строительства, учитывая, что право аренды является основным активом должника и сохранение указанного права предоставит возможность должнику и участникам строительства завершить строительство объектов недвижимости, суд

соглашается с доводами и.о. конкурсного управляющего о наличии оснований для принятия истребуемых обеспечительных мер, в том числе в связи с тем, что изъятие земельных участков, прекращение права аренды на земельные участки, предназначенные для строительства комплекса жилых домов приведет к невозможности реализации положений параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, устанавливающих особенности передачи объекта незавершенного строительства участникам строительства для завершения строительства комплекса жилых домов, и особенности расчетов с другими кредиторами.

Суд считает необходимым разъяснить, что если он был введен в заблуждение заявителем относительно обстоятельств дела, либо принял обеспечительные меры в отсутствие сведений об имеющих юридическое значение обстоятельствах, о которых заявитель умолчал, то заинтересованные лица вправе поставить перед судом вопрос об отмене принятых обеспечительных мер в порядке статьи 97 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, либо о замене одной обеспечительной меры другой (статья 95 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Руководствуясь статьями 90, 91, 93, 100, 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 32, 46 Закона о банкротстве, Арбитражный суд Пермского края

О П Р Е Д Е Л И Л:

Заявление и.о. конкурсного управляющего должника Котельникова Андрея Вениаминовича о принятии обеспечительных мер удовлетворить.

Принять обеспечительные мер в виде запрета арендодателю акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (ИНН 7729355614), а также в случае смены собственника в части участков по договору аренды - муниципальному образованию Пермский муниципальный район каким-либо образом распоряжаться следующими земельными участками:

1. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6790), площадью 35 793 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

2. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6791), площадью 17 454 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

3. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6792), площадью 2 870 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;

26. земельный участок с кадастровым номером 59:32:3960006:6815), площадью 2 100 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства.

в том числе расторгать с обществом с ограниченной ответственностью «КамСтройИнвест» договор аренды №ДЗ-61 от 11.10.2012, а также передавать права в отношении вышеуказанных участков или заключать договоры аренды с иными лицами, помимо общества с ограниченной ответственностью «КамСтройИнвест».

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия через Арбитражный суд Пермского края.

Судья

И.И. Рахматуллин