АРБИТРАЖНЫЙ СУД СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ
355029 г.Ставрополь, ул. Мира, д. 458 «Б», тел. (8652) 20-53-96, факс 71-40-60
http://www.stavropol.arbitr.ru, http://www.my.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Ставрополь
05 октября 2018 года Дело № А63-17392/2018

Арбитражный суд Ставропольского края в составе судьи Стукалова А.В., ознакомившись с заявлением Николаева Александра Васильевича, г. Ессентуки, о признании общества с ограниченной ответственностью «Крован-КМВ», г. Пятигорск, ОГРН 1022601625243, ИНН 2632064549, несостоятельным (банкротом),

УСТАНОВИЛ:

Николаев А.В. (далее – заявитель, кредитор) обратился в Арбитражный суд Ставропольского края с заявлением о признании ООО «Крован-КМВ» банкротом (далее – должник).

Основанием для обращения в суд послужило неисполнение должником вступившего в законную силу решения Пятигорского городского суда Ставропольского края от 13.07.2018 по делу № 2-2551/2018, которым в пользу конкурсного кредитора взыскана денежная сумма, уплаченная по договору об участии в долевом строительстве от 12.08.2015 № 29/о-3 в размере 2 285 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 539 812,84 руб., моральный вред в размере 10 000 руб., штраф в размере 500 000 руб.

Определением от 24.09.2018 заявление оставлено без движения.

27 сентября 2018 года в суд в исполнение определения от 24.09.2018 от Николаева А.В. поступило ходатайство о приобщении к делу дополнительных документов, а именно: заявления конкурсного кредитора о признании должника-застройщика несостоятельным (банкротом) и введении в отношении него процедуры конкурсного производства, подписанное заявителем, заявление от 27.09.2018 об одобрении совершенных ранее представителем по доверенности от 04.05.2018 Ерошкиным Н.В. действий, направленных на подписание и подачу в Арбитражный суд Ставропольского края заявления о признании должника банкротом.

Таким образом, заявителем устранены обстоятельства оставления заявления без движения.

Согласно пункту 3 статьи 44 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если указанные в пункте 2 настоящей статьи обстоятельства будут устранены в срок, установленный определением арбитражного суда, заявление о признании должника банкротом считается поданным в день его поступления в арбитражный суд и принимается арбитражным судом к производству.

Указанные в заявлении обстоятельства свидетельствуют о наличии у должника признаков банкротства, определенных пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), что в свою очередь является формальным основанием для возбуждения дела о несостоятельности (банкротстве) и введения в отношении должника соответствующей процедуры банкротства (пункт 2 статьи 6 Закона о банкротстве).

По смыслу пункта 3 статьи 201.1 Закона о банкротстве сведения о том, что должник является застройщиком, подлежат указанию должником либо, если об этом известно конкурсному кредитору или уполномоченному органу, также ими в заявлении о признании должника банкротом.

В этом случае арбитражный суд указывает на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа в определении о принятии заявления о признании должника банкротом. Сведения о принятии заявления о признании должника банкротом подлежат опубликованию в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства (далее – застройщик), – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

В подпункте 2.1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве определено, что участником долевого строительства признается гражданин, являющийся участником строительства и имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по которому застройщиком осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, гражданин, являющийся участником строительства, внесшим денежные средства на счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд), являющаяся участником строительства на основании договора участия в долевом строительстве при осуществлении мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, либо в результате перехода права требования по договору участия в долевом строительстве в результате осуществления выплаты в соответствии с настоящим Федеральным законом).

Объект строительства – многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, в отношении которых участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора,

предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, строительство которых не завершено (подпункт 5 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

Арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования в том числе в следующих случаях:

1) заключение договора участия в долевом строительстве;

2) заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;

3) заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;

4) заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;

5) внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;

6) заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;

7) выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;

8) внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;

9) заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность (пункт 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

Согласно пункт 2 статьи 201.1 Закона о банкротстве правила, установленные параграфом 7 главы IX Закон о банкротстве, применяются независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также независимо от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства.

По смыслу приведенных правовых норм для признания за должником статуса застройщика, помимо наличия общих признаков банкротства, необходимо установление специальных условий, а именно: привлечения им денежных средств и (или) имущества участника строительства; наличия к нему денежных требований или требований о передаче жилых помещений; объектом строительства должен выступать многоквартирный дом,

который на момент привлечения денежных средств и (или) имущества участника строительства не введен в эксплуатацию.

Согласно выписке из Единого федерального реестра юридических лиц основным видом деятельности ООО «Кроваи-КМВ» является строительство жилых и нежилых зданий (код 41.20).

Из заявления кредитора следует, что между ООО «Кроваи-КМВ» (застройщик) и Николаевым А.В. (дольщик) 12.08.2015 был заключен договор № 29/о-3, согласно условиям которого застройщик принял на себя обязательство в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Комплекс жилых многоквартирных домов со встроенными помещениями, 2-я очередь строительства в г. Ессентуки по ул. Октябрьская между гор. Больницей и ПГК «Победа» по адресу Ставропольский край, между гор. Больницей и ПГК «Победа», ул. Октябрьская (объект) и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать дольщику двухкомнатную квартиру условный № 29, которая расположена на 5-м этаже жилого многоквартирного дома позиция 3 объекта, имеющую следующие технические характеристики согласно проектной документации: планируемая площадь всех помещений квартиры 91, 4 кв.м., в том числе планируемая общая площадь 89,0 кв.м., а дольщик принял на себя уплатить обусловленную договором цену и принять квартиру.

Согласно пункту 2.1 договора его цена составила 2 285 000 руб.

В заявлении кредитор указал, что денежные средства в размере 2 285 000 руб. были предоставлены ООО «Кроваи-КМВ»

В связи с расторжением договора и последующим невозвратом денежных средств Николаев А.В. обратился в суд с требованием о взыскании уплаченной суммы, процентов, штрафа, компенсации морального вреда.

Решением Пятигорского городского суда от 10.07.2018 по делу № 2-2251/2018, вступившим в законную силу, требования Николаева А.В. удовлетворены частично, вместе с тем, на дату обращения в суд должником не исполнены.

Кроме того, согласно сведениям, полученным судом из общедоступной сети Интернет, проектные декларации на строительство многоквартирных домов, информация о строящихся и сданных в эксплуатацию объектах, размещена на сайте ООО «Кроваи-КМВ» (http://krovan.ru).

Учитывая вышеизложенное, в связи наличием условий для признания за должником статуса застройщика, арбитражный суд в целях обеспечения процессуальных гарантий участвующих в деле лиц, участников долевого строительства полагает возможным при рассмотрении дела о банкротстве ООО «Кроваи-КМВ» применить правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Согласно абзацу 4 пункта 2.6 статьи 201.1 Закона о банкротстве в случае применения при банкротстве должника правил настоящего параграфа арбитражный суд направляет определение о принятии заявления о признании должника банкротом в Фонд, который вправе участвовать в судебном заседании по рассмотрению обоснованности заявления о признании застройщика банкротом.

В силу пункта 2.7 статьи 201.1 Закона банкротстве арбитражный суд рассматривает обоснованность заявления о признании должника банкротом по правилам статьи 48 настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящим параграфом.

По результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом арбитражный суд:

принимает решение о признании требований заявителя обоснованными, о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства;

выносит определение об отказе в признании должника банкротом и об оставлении такого заявления без рассмотрения;

принимает решение об отказе в признании должника банкротом и о прекращении производства по делу о банкротстве.

Конкурсное производство вводится сроком на один год. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, до шести месяцев.

В силу норм Закона о банкротстве участие конкурсного управляющего в деле о банкротстве должника является обязательным.

Согласно пункту 2.1 статьи 201.1 Закона о банкротстве конкурсными управляющими (внешними управляющими) в деле о банкротстве застройщика утверждаются арбитражные управляющие, соответствующие установленным названным Федеральным законом требованиям и аккредитованные Фондом.

Аккредитация арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщиков осуществляется Фондом на основании заявления арбитражного управляющего в течение тридцати дней со дня его поступления. К указанному заявлению прилагаются документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к аккредитации, установленным настоящим параграфом.

Порядок рассмотрения заявлений об аккредитации арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков, аккредитации, аннулирования аккредитации, отказа в продлении аккредитации определяется регулирующим органом.

При подаче заявления о признании застройщика банкротом в нем указываются кандидатура арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом, наименование и адрес саморегулируемой организации, членом которой является указанный арбитражный управляющий (пункт 2.4 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

В заявлении кредитор просит суд утвердить конкурсным управляющим должника арбитражного управляющего Бедненко Василия Алексеевича, являющегося членом союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Альянс», г. Нижний Новгород.

Вместе с тем, сведения об аккредитации Фондом Бедненко В.А. в материалы дела не представлены.

На основании изложенного, суд считает возможным заявление о признании должника несостоятельным (банкротом) принять, назначить его рассмотрение в судебном заседании, направить определение суда в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства, г. Москва, ОГРН 5177746100032.

Руководствуясь статьями 127, 128, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 39, 40, 42, 45, 50 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)», суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

заявление Николаева А.В. принять, возбудить производство по делу № А63-17392/2018 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Кроман-КМВ», г. Пятигорск, ОГРН 1022601625243, ИНН 2632064549.

Применить при банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Кроман-КМВ», г. Пятигорск, ОГРН 1022601625243, ИНН 2632064549, правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по проверке обоснованности заявления на 06 ноября 2018 года в 14 часов 15 минут в помещении Арбитражного суда Ставропольского суда по адресу: г. Ставрополь, ул. Мира, 458 «б», каб. № 24, 2 этаж.

Направить определение заявителю, должнику, в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства, г. Москва, ОГРН 5177746100032, в Управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору, г. Ставрополь, ОГРН 1082635013670.

Заявителю обеспечить явку своего представителя в судебное заседание, представить суду доказательства опубликования информации в порядке статьи 28 Закона о банкротстве о применении при банкротстве должника правил параграфа 7 Закона о банкротстве «Банкротство застройщика», доказательства направления заявления о признании должника

банкротом в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства, г. Москва, ОГРН 5177746100032.

Должнику представить отзыв на заявление, доказательства его направления заявителю и учредителям (участникам) должника представить суду, представить сведения об общей сумме задолженности по обязательствам перед кредиторами, оплате труда работников должника, обязательным платежам, сведения о счетах, о наличии возбужденных исполнительных производств, бухгалтерскую отчетность и финансовые документы на последнюю отчетную дату с отметками налоговых органов об их принятии, в том числе бухгалтерский баланс, пояснительную записку к нему, отчет о финансовых результатах, сведения об имуществе, учредительные и регистрационные документы. Представить справку о количестве работников предприятия, а также список всех кредиторов и дебиторов с расшифровкой кредиторской и дебиторской задолженности.

Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства представить отзыв.

Союзу «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Альянс», г. Нижний Новгород, представить сведения о кандидатуре арбитражного управляющего в лице Бедненко Василия Алексеевича и его соответствии требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве, указать почтовый адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему и сведения о наличии у данного управляющего аккредитации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (приказ Минэкономразвития России от 23.05.2018 № 263 «О порядке аккредитации арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» - вступил в законную силу 14.06.2018).

Заявленная саморегулируемая организация несет ответственность за предоставление недостоверных сведений об арбитражных управляющих.

Определение может быть обжаловано через Арбитражный суд Ставропольского края в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение четырнадцати дней со дня его вынесения.

Судья А.В. Стукалов