



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6  
<http://www.spb.arbitr.ru>

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Санкт-Петербург  
03 ноября 2023 года

*Дело № А56-70740/2017/ход.2*

Резолютивная часть определения объявлена 13 октября 2023 года. Полный текст определения изготовлен 03 ноября 2023 года.

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
в составе: судьи Роговой Ю.В.  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Тельтевским И.С.,  
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ЖСК «Нева Парк»  
об обязанности выплатить кредиторам ЖСК «Нева Парк» денежные средства  
заявитель: конкурсный управляющий Ларичева Ирина Михайловна  
заинтересованные лица: ППК «Фонд развития территорий», конкурсный управляющий  
ООО «Вектор» Громов А.Н.,  
при участии:  
от Администрации МО Всеволожский муниципальный район Ленинградской области:  
представитель Артюшихина М.В. по доверенности от 14.08.2023,  
от Администрации МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского  
муниципального района Ленинградской области: представитель Алтухова М.В. по  
доверенности от 09.01.2023,  
Бессоникова Т.В. по паспорту, Шариллов Р.Р. по паспорту, Загривый С.Р. по паспорту,  
Громов А.Н. по паспорту,  
от Чашуева А.А.: Феклин В.В. по доверенности от 23.01.2022,

### **у с т а н о в и л :**

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30.03.2018 (резолютивная часть объявлена 27.03.2018) в отношении ЖСК «Нева Парк» (далее - должник) введена процедура банкротства - наблюдение, временным управляющим утвержден Федичев Даниил Вадимович, член НП СОПАУ «Альянс управляющих».

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №65 от 14.04.2018.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.04.2018 (резолютивная часть объявлена 17.04.2018) в отношении ЖСК «Нева Парк» определено, что при рассмотрении дела о несостоятельности (банкротстве) должника применить правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при установлении особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства.

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №75 от 28.04.2018.

Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.10.2018 в отношении ЖСК «Нева Парк» (адрес: 197376, Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д. 23, лит. К, офис 3, ИНН 7813563933, ОГРН1137847212040) открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев., исполняющим обязанности конкурсного управляющего должника утвержден Федичев Даниил Вадимович, являющейся членом НПС СОПАУ «Альянс управляющих».

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №188 от 13.10.2018.

Определением суда от 24.12.2018 арбитражный управляющий Федичев Даниил Вадимович освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего. Конкурсным управляющим утвержден Садриев Виктор Семенович (адрес для корреспонденции: 191015, г. Санкт-Петербург, а/я 13), член Некоммерческое партнерство - Союз Межрегиональная Саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Альянс Управляющих».

Определением суда от 13.09.2022 (резюлютивная часть объявлена 06.09.2022) конкурсным управляющим ЖСК «Нева Парк» утвержден арбитражный управляющий Ларичева Ирина Михайловна (ИНН 780150633877, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 2848, адрес для корреспонденции: 198095, г. Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, д.18), член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная столица».

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ЖСК «Нева Парк» от конкурсного управляющего Ларичевой И.М. поступило заявление, в котором просит обязать ППК «Фонд развития территорий» по результатам Наблюдательного совета выплатить всем кредиторам ЖСК «Нева Парк», чьи требования включены в реестр требований должника, возмещение, предусмотренное статьей 13 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» по договорам и/или в отношении помещений и/или машино-мест, указанных в заявлении.

Данное заявление принято арбитражным судом к производству с назначением к рассмотрению в судебном заседании на 21.04.2023.

Определением суда от 21.04.2023 в связи с болезнью судьи Роговой Ю.В. изменена дата судебного заседания на 02.06.2023.

От конкурсного управляющего ООО «Вектор» Громова А.Н. поступили дополнительные документы.

До начала судебного заседания от конкурсного управляющего ЖСК «Нева Парк» поступило уточненное заявление, в котором просит:

1. обязать ППК «Фонд развития территорий» по результатам Наблюдательного совета выплатить всем кредиторам ЖСК «Нева Парк», чьи требования включены в реестр требований должника, возмещение, предусмотренное статьей 13 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» по договорам и/или в отношении помещений и/или машино-мест, указанных в заявлении;

3. обязать ППК «Фонд развития территорий» по результатам Наблюдательного совета выплатить текущие обязательства Должника, указанные в заявлении, в соответствии с Законом о банкротстве.

Уточнение судом принимается.

Определением суда от 02.06.2023 к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен конкурсный управляющий ООО «Вектор» Громов А.Н.; рассмотрение заявления отложено на 07.07.2023.

До начала судебного заседания от конкурсного управляющего в материалы дела поступило заявление об уточнении исковых требований, в котором просит:

- принять уточнение исковых требований в части размера требования ЖСК «Нева Парк»;

- обязать ППК «Фонд развития территорий» по результатам Наблюдательного совета выплатить кредиторам ЖСК «Нева Парк» денежные средства в размере 26 136 398,80 рублей с учетом индексации цен по состоянию на 2023 год:

№ п/п	Ф.И.О.	№ договора пая	Дата договора пая	Включение в РТК	Сумма требования по договору пая, рублей
1	Барчугов Сергей Александрович	№006/047/Н П-1/2013	14.11.2013	Определение АС СПб и ЛО от 10.07.2018 (дата объявления резолютивной части 03.07.2018)	1 516 000,00
2	Бергова Наталья Викторовна	№071/124/Н • П-1/2014	21.07.2014	Определение АС СПб и ЛО от 04.09.2018 (дата объявления резолютивной части)	1 163 932,74
3	Бессонинова Татьяна Владимировна	№139/025/Н П-1/2015	07.05.2015	Определение АС СПб и ЛО от 27.07.2020 (дата объявления резолютивной части 21.07.2020)	1 258 650,00
4	Богданов Игорь Альбертович	№017/094/Н П-1/2013	27.12.2013	Определение АС СПб и ЛО от 27.03.2018 (дата объявления резолютивной части)	1 050 000,00
5	Бойко Наталия Сергеевна	№033/109/Н П-1/2014	09.07.2014	Определение АС СПб и ЛО от 08.02.2019 (дата объявления резолютивной части)	1 046 000,00
6	Журавлева Ольга Сергеевна	№006/139/Н П-1/2014	21.02.2014	Определение АС СПб и ЛО от 08.12.2020 (дата объявления резолютивной части)	1 238 200,00
7	Загривый Сергей Петрович	№132/075/Н П-1/2015	28.01.2015	Определение АС СПб и ЛО от 20.11.2018 (дата объявления резолютивной части)	1 040 000,00
8	Иванова Марина Евгеньевна	№004/112/Н П-1/2013	30.09.2013	Определение АС СПб и ЛО от 24.01.2020 (дата объявления резолютивной части)	4 400 022,85
9	Коваль Сергей Михайлович	№135/062/Н П-1/2015	26.03.2015	Определение АС СПб и ЛО от 18.12.2018	690 000,00

№ п/п	Ф.И.О.	№ договора пая	Дата договора пая	Включение в РТК	Сумма требования по договору пая, рублей
				(дата объявления резолютивной части)	
10	Конаков Константин Валентинович	№069/010/Н П-1/2014	31.10.2014	Определение АС СПб и ЛО от 18.12.2018 (дата объявления резолютивной части)	1 057 500,00
11	Маркевич Светлана Александровна	№078/021/Н П-1/2014	06.08.2014	Определение АС СПб и ЛО от 18.12.2018 (дата объявления резолютивной части)	1 000 000,00
12	Никифорова Бэлла Михайловна	Ш15/040/Н П-1/2014	09.12.2014	Определение АС СПб и ЛО от 17.06.2021 (дата объявления резолютивной части 15.06.2021)	1 224 900,00
13	Рыжов Даниил Вадимович	№032/072/Н П-1/2014	03.07.2014	Определение АССПбиЛО от 21.01.2019 (дата объявления резолютивной части 15.01.2019)	1 150 000,00
14	Саченко Игорь Сергеевич	ЖИ7/026/Н П-1/2014	28.04.2014	Определение АС СПб и ЛО от 16.11.2018 (дата объявления резолютивной части 13.11.2018)	1 150 000,00
15	Сизова Марина Игоревна	№031/055/Н П-1/2014	07.02.2014	Определение АС СПб и ЛО от 12.03.2019 (дата объявления резолютивной части)	1 550 530,00
16	Степко Светлана Борисовна	№120/029/Н П-1/2014	12.12.2014	Определение АС СПб и ЛО от 08.02.2019 (дата объявления резолютивной части)	1 578 026,00
17	Хижнякова Майя Эдуардовна	№029/088/Н П-1/2014	06.02.2014	Определение АС СПб и ЛО от 21.05.2019 (дата объявления резолютивной части)	531 071,21
18	Чаушева Александра Александровна	№102/098/Н П-1/2014	03.10.2014	Определение АС СПб и ЛО от 15.09.2021 (дата объявления резолютивной части 14.09.2021)	1 454 440,00

№ п/п	Ф.И.О.	№ договора пая	Дата договора пая	Включение в РТК	Сумма требования по договору пая, рублей
19	Шарипов Равиль Рахматуллович	№099/064/Н П-1/2014	29.09.2014	Определение АС СПб и ЛО от 04.02.2022 (дата объявления резолютивной части 01.02.2022)	1 037 126,00
20	Яковлева Ольга Геннадьевна	№049/019/Н П-1/2014	21.08.2014	Определение АС СПб и ЛО от 10.07.2018 (дата объявления резолютивной части 03.07.2018)	1 000 000,00
Всего:					26 136 398,80

- обязать ППК «Фонд развития территорий» по результатам Наблюдательного совета выплатить текущие обязательства должника в размере 1 817 659,65 рублей:

- Федичеву Даниилу Вадимовичу (временный управляющий ЖСК «Нева Парк») - 217 719,34 рублей;

- Садриеву Виктору Семеновичу (конкурсный управляющий ЖСК «Нева Парк» в период с 18.12.2018 по 07.07.2022) - 1 299 508,00 рублей;

- Ларичевой Ирине Михайловне (конкурсный управляющий ЖСК «Нева Парк») - 300 432,31 рублей.

Присутствующие в настоящем судебном заседании лица огласили позиции по заявлению.

Уточнение конкурсного управляющего судом принимается.

Суд считает необходимым привлечь к участию в деле в качестве заинтересованных лиц: Барчугова Сергея Александровича (адрес: 196641, г. Санкт-Петербург, п. Металлострой, ул. Богайчука, д.26, кв.69); Бертову Наталью Викторовну (адрес: 198264, г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д.17/5, кв.2243); Бессоникову Татьяну Владимировну (адрес: 193079, г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, д.84, корп.3, кв.73); Богданова Игоря Альбертовича (адрес: 196653, г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Пролетарская ул., д.11, кв.107); Бойко Наталию Сергеевну (адрес: 198096, г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, д.92, кв.148); Журавлеву Ольгу Сергеевну (адрес: 196084, Санкт-Петербург, ул. Киевская, д.3, лит.А, кв.669); Загривого Сергея Петровича (адрес: 195269, г. Санкт-Петербург, Калининский р-н, Светлановский пр-кт, д. 103, кв. 409); Иванову Марину Евгеньевну (адрес: 196084, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.256, корп.3, оф.304); Коваль Сергея Михайловича (адрес: 195274, г. Санкт-Петербург, пр. Культуры, д.17, кв.214); Конакова Константина Валентиновича (адрес: 193231, г. Санкт-Петербург, ул. Латышских стрелков, д.5, корп.2, кв.3); Маркевич Светлану Александровну (адрес: 196657, г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, ул. Райколовская (Новая Ижора), д.49, лит.А); Никифорову Бэllu Михайловну (адрес: 192283, г. Санкт-Петербург, ул. Будапештская, д.89, корп.1, кв.41); Рыжова Даниила Вадимовича (адрес: 188662, Ленинградская область, Всеволожский р-н, Новое Девяткино, 61, кв.50); Саченко Игоря Сергеевича (адрес: 187000, Ленинградская область, г. Тосно, ул. Тотмина, д.11, кв.74); Сизову Марину Игоревну (адрес: 196628, г. Санкт-Петербург, п.

Шушары, Колпинское шоссе, Салавянка, д.38, корп.1, кв.105); Степко Светлану Борисовну (адрес: 195340, г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д.20, кв. 872); Хижнякову Майю Эдуардовну (адрес: 188692, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Кудрово, Европейский пр., д.18, корп.2, кв.108); Чаушеву Александру Александровну (адрес: 198095, г. Санкт-Петербург, Метростроевцев ул., д.1, кв.78); Шарипова Равиля Рахматулловича (адрес: 456304, Челябинская область, г. Миасс, ул. Романенко, д.13, кв.6); Яковлеву Ольгу Геннадьевну (адрес: 191028, г. Санкт-Петербург, Литейных проспект, д.26 (БЦ «Преображенский двор» офис 514 для ЮАП-СПБ)).

Определением суда от 07.07.2023 судебное заседание отложено на 08.09.2023, с привлечением к участию в деле в качестве заинтересованных лиц: Барчугова Сергея Александровича, Бертовой Натальи Викторовны, Бессониковой Татьяны Владимировны, Богданова Игоря Альбертовича, Бойко Наталии Сергеевны, Журавлевой Ольги Сергеевны, Загривого Сергея Петровича, Ивановой Марины Евгеньевны, Коваль Сергея Михайловича, Конакова Константина Валентиновича, Маркевич Светланы Александровны, Никифоровой Бэллы Михайловны, Рыжова Даниила Вадимовича, Саченко Игоря Сергеевича, Сизовой Марины Игоревны, Степко Светланы Борисовны, Хижняковой Майи Эдуардовны, Чаушевой Александры Александровны, Шарипова Равиля Рахматулловича, Яковлевой Ольги Геннадьевны.

В материалы дела от заинтересованных лиц поступили следующие заявления.

От Саченко Игоря Сергеевича поступило заявление, в котором просит удовлетворить заявление конкурсного управляющего об обязанности ППК «Фонд развития территорий» по результатам Наблюдательного совета выплатить кредиторам ЖСК «Нева Парк», в том числе Саченко И.С. денежные средства с учетом индексации цен по состоянию на 2023 год, а также иные выплаты.

Степко Светлана Борисовна направила заявление, в котором просит ППК «Фонд развития территорий» выплатить денежную компенсацию, по реквизитам, представленным в материалы дела.

Сизова Марина Игоревна просит обязать ППК «Фонд развития территорий» выплатить денежную компенсацию с учетом индексации цен по состоянию на 2023 год.

Чаушева Александра Александровна просит обязать ППК «Фонд развития территорий» выплатить денежную компенсацию с учетом индексации цен по состоянию на 2023 год.

Коваль Сергей Михайлович просит обязать ППК «Фонд развития территорий» выплатить денежную компенсацию с учетом индексации цен по состоянию на 2023 год.

Шарипов Равиль Рахматуллович просит обязать ППК «Фонд развития территорий» выплатить денежную компенсацию с учетом индексации цен по состоянию на 2023 год.

Загравый Сергей Петрович просит обязать ППК «Фонд развития территорий» выплатить денежную компенсацию согласно правил и законодательства РФ с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся жилых домах.

Маркевич Светлана Александровна просит обязать ППК «Фонд развития территорий» выплатить денежную компенсацию с учетом индексации на период не ранее сентября 2023 года, по реквизитам указанным в заявлении.

Конаков Константин Валентинович просит ППК «Фонд развития территорий» возместить денежную компенсацию в размере 1 060 500,00 рублей с учетом индексации на 2023 год.

Бойко Наталия Сергеевна просит обязать ППК «Фонд развития территорий» выплатить денежную компенсацию с учетом индексации цен по состоянию на 2023 год.

Бессоникова Татьяна Владимировна просит обязать ППК «Фонд развития территорий» выплатить денежную компенсацию с учетом индексации цен по состоянию на 2023 год.

Рыжов Даниил Вадимович просит обязать ППК «Фонд развития территорий» выплатить денежную компенсацию в размере 1 150 000,00 рублей с учетом индексации по состоянию на 2023 год.

Хижнякова Майя Эдуардовна просит ППК «Фонд развития территорий» возместить денежную компенсацию в размере 531 071,21 рублей с учетом индексации по состоянию на 2023 год.

Богданов Игорь Альбертович просит обязать ППК «Фонд развития территорий» выплатить денежную компенсацию.

Присутствующие в настоящем судебном заседании представители лиц, участвующих в деле, огласили позиции по заявлению.

Определением суда от 08.09.2023 судебное заседание отложено на 13.10.2023.

В ходе судебного заседания кредиторы пояснили, что 1-2 участники ЖСК «Нева Парк» включены в реестр ООО «Вектор».

Рассмотрев заявления конкурсного управляющего и кредиторов-физических лиц (в общей сложности 14 человек), заслушав мнения лиц, участвующих в деле, суд установил следующее.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) и частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Особенности банкротства застройщиков закреплены в параграфе 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.04.2018 (резолютивная часть объявлена 17.04.2018) в отношении ЖСК «Нева Парк» определено, что при рассмотрении дела о несостоятельности (банкротстве) должника применить правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве при установлении особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства.

Конкурсный управляющий обратился с настоящим заявлением указав, что Публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее – Фонд) принято решение о выплате кредиторам ООО «Вектор» компенсации в отношении Объекта незавершенного строительства: Два многоквартирных дома, ID в Едином реестре проблемных объектов р-33589, разрешение на строительство № RU47504106-82 от 10.06.2014.

В строительстве указанного Объекта принимали участие кредиторы, чьи требования включены в реестр требований кредиторов ЖСК «НЕВА ПАРК», основанные на договорах паевого взноса.

С целью защиты интересов указанных кредиторов конкурсный управляющий обратился (в соответствии с информацией, содержащейся на сайте Фонда) 03.02.2023 с заявлением и приложенными документами, подписанными усиленной электронно-цифровой подписью конкурсного управляющего по адресу электронной почты: [mailbox@fondrf.ru](mailto:mailbox@fondrf.ru) с просьбой выплатить всем кредиторам ЖСК «НЕВА ПАРК» компенсации.

На дату подачи рассматриваемого заявления ответ от Фонда не поступил, в связи с чем, управляющий обратился с настоящим заявлением.

Пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве предусмотрено, что заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным Законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено названным Законом.

В силу подпункта 8 пункта 6 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 случае внесения денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома.

Требования участников строительства, поименованных в ходатайстве конкурсного управляющего, в рамках настоящего дела о банкротстве включены в реестр требований о передаче жилых помещений.

Частью 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 также - Закон о внесении изменений) установлено, что передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции Закона о внесении изменений) осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных этой 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 Закона о внесении изменений), до 1 июля 2019 года и применительно к договорам участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 года; передача указанного в этой части земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции Закона о внесении изменений) осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Согласно части 17 статьи 16 Закона о внесении

изменений положения пункта 3.2 статьи 201.1, статей 201.8-1, 201.8-2, 201.9, 201.10 – 201.14, 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции Закона о внесении изменений) применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу Закона о внесении изменений при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

Как пояснил конкурсный управляющий, в рассматриваемом случае расчеты с кредиторами не производили.

В связи с чем, подлежат применению нормы Закона о банкротстве в редакции Закона о внесении изменений.

Как следует из материалов дела, ЖСК «НЕВА ПАРК» являлся инвестором-заказчиком по договору № И-1/4158/1.6-08/2013 об инвестировании и строительстве жилого дома от 01.07.2013 (далее – инвестиционный договор), заключенного с ООО «Мегаполис-Развитие» - застройщик (организация ликвидирована). Предметом указанного договора являлось осуществление сторонами инвестирования и строительства двух 8-ми этажных домов.

Согласно пункту 2.7 инвестиционного договора, инвестор-заказчик приобретает право собственности на результат инвестиционной деятельности, определенный пунктом 1.6, настоящего договора, в случае внесения инвестиций в объеме финансирования строительства Объекта, в порядке и на условиях, установленных в разделе 3 настоящего Договора. Право собственности на общее имущество жилого дома, включая право собственности на земельный участок, определенный пунктом 1.2. настоящего Договора, переходит к инвестору-заказчику одновременно с установлением права собственности на завершенный строительством и введенный в эксплуатацию Объект в соответствии с нормами Жилищного, Земельного и Гражданского законодательства Российской Федерации. В остальных случаях результат инвестиционной деятельности распределяется между Сторонами пропорционально фактическим вложениям каждой из Сторон в достижение результата инвестиционной деятельности и определяется на основании Соглашения сторон о распределении результата инвестиционной деятельности по завершению инвестиционной деятельности в целом либо в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

Инвестор-заказчик передал застройщику 267 675 765,00 рублей во исполнение инвестиционного договора. Согласно заключению специалиста №253 о проведенном комплексном строительно-техническом исследовании от 23.10.2019 стоимость фактически выполненных работ по жилому дому №1, расположенному по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, г.п. им. Свердлова, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602006:40, по состоянию на дату проведения исследования составляет: 36 227 792,46 рублей, стоимость фактически выполненных работ по жилому дому №2, расположенному по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, г.п. им. Свердлова, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602006:40, по состоянию на дату проведения исследования составляет: 18 138 180,11 рублей.

Соответственно вложения застройщика в объект инвестиционной деятельности оставили 54 365 972,57 рублей, которые ЖСК «НЕВА ПАРК» оплатил застройщику. Таким образом, застройщик не участвовал в строительстве собственными средствами.

05.02.2016 Госстройнадзор Ленинградской области вынес предписание № ВД-06/2016 об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов ЖСК «НЕВА ПАРК»: осуществить действия, направленные на приведение в соответствие с требованиями действующего

законодательства деятельности ЖСК «Нева Парк» по привлечению денежных средств граждан (участников долевого строительства, пайщиков) для строительства многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, т.н. им. Свердлова, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602006:40 путем направления предложения ООО «Мегаполис-Развитие» о необходимости заключения обществом договоров участия в долевом строительстве с членами кооператива, которые своими средствами у чувствуют в строительстве многоквартирного дома по вышеуказанному адресу, либо о передаче прав застройщика данного многоквартирного дома кооперативу.

При этом, вместо указанных действий Госстройнадзором Ленинградской области в предписании № ВД-06/2016 об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов в период действия инвестиционного договора ООО «Мегаполис Развитие» заключил с ООО «Вектор» договор перенайма земельного участка от 20.05.2016 и передал права застройщика ООО «Вектор», что нарушило права членов ЖСК «НЕВА ПАРК», которые передали личные и заемные денежные средства ЖСК «НЕВА ПАРК» и должны были получить квартиры.

ООО «ВЕКТОР» безвозмездно получил право аренды земельного участка с кадастровым номером 47:07:0602006:40 и право застройщика по разрешению на строительство RU47504106-82 от 10.06.2014 в результате заключения договор перенайма земельного участка от 20.05.2016.

20.05.2016 ООО «Мегаполис-Развитие», в лице генерального директора Саулиной Е.Б., и ООО «Вектор», в лице генерального директора Шишова С. А., заключили Договор перенайма земельного участка в целях многоэтажного жилищного строительства, согласно которого ООО «Мегаполис-Развитие» за вознаграждение в размере 267 675 765,00 рублей (пункт 3.3 договора) передало (уступило) ООО «Вектор» свои права и обязанности по Договору аренды земельного участка № 4158/1.6-08 от 10.01.2013, заключенному с Администрацией МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, с кадастровым номером 47:07:0602006:40, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Свердлова.

В соответствии с пунктом 2.1 вышеуказанного договора перенайма земельного участка, ООО «Мегаполис-Развитие» (арендатор) передает, а ООО «Вектор» (новый арендатор) принимает Участок в порядке перенайма по двустороннему Акту приема-передачи в течении 5 рабочих дней с момента получения письменного согласия Арендодателя (Администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области) на передачу Участка в перенаем.

В соответствии с вышеуказанным Договором перенайма земельного участка, с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Участка все права и обязанности переходят к Новому арендатору (пункт 2.2.).

Помимо права перенайма Участка, арендатор передает новому арендатору по настоящему договору права Застройщика двух многоквартирных жилых домов (дом №1 и дом №2), включая:

- права на проектную документацию;

- разрешение на строительство, выданное 10.06.2014 Администрацией МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области за номером: RU 47504106-82;

- произведенные Арендатором в ходе строительства улучшения земельного участка (пункт 2.3. Договора перенайма).

В соответствии с пунктом 3.3.1 договора перенайма земельного участка от 20.05.2016, в счет цены уступки права аренды Участка (перенаем) и прав Застройщика Новый Арендатор передает Арендатору права требования на объекты долевого строительства в строящихся жилых домах (дом №1 и дом №2). При этом цена уступки (вознаграждения) в размере 267 675 765,00 рублей, подлежащая выплате Новым арендатором согласно пункту 3.3 настоящего Договора, засчитывается Арендатору в счет долевого взноса в строительство жилых домов.

31.12.2016 ЖСК «Нева Парк» в лице председателя правления Новиковой Ж.Н. и ООО «Мегаполис Развитие» в лице генерального директора Саулиной Е.Б. расторгли договор инвестирования и аннулировали свои обязательства посредством уступки со стороны ООО «Мегаполис Развитие» в пользу ЖСК «Нева Парк» прав требования к ООО «Вектор» на оплаченные пайщиками квартиры.

Позже между ЖСК «НЕВА ПАРК» и ООО «Мегаполис Развитие» был заключен договор цессии №Ц-1/2017 (уступки права требования) от 15.10.2017, по которому ООО «Мегаполис Развитие» передает ЖСК «НЕВА ПАРК» право требования на заключение договоров долевого участия на Объекты строительства к ООО «Вектор» на сумму 135 289 155,00 рублей – долг ООО «Вектор» перед ООО «Мегаполис Развитие» по договору перенайма земельного участка от 20.05.2016.

Общее собрание членов кооператива в соответствии со статьей 117 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Новиковой Ж.Н., как председателем ЖСК «Нева Парк», не собиралось, вопрос о передаче имущества кооператива в ООО «Вектор» и расторжении Договора об инвестировании и строительстве на обсуждение не выносились.

Согласно пункту 1.5 договора цессии № Ц-1/2017 от 15.10.2017 права требования исполнения обязательств по денежным требованиям ЖСК «Нева Парк» от ООО «Мегаполис Развитие» перешли к застройщику ООО «Вектор».

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.02.2017 по делу № А56-85409/2016, оставленным без изменений постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.06.2017, расторгнут Договор аренды земельного участка от 10.01.2013 № 4158/1.6-08, суд обязал ООО «Вектор» освободить земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 11 410 кв. м, с кадастровым номером 47:07:0602006:40, находящийся по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п.им. Свердлова, и передать его по акту приема-передачи в надлежащем состоянии и качестве не хуже первоначального, с ООО «Вектор» в пользу Администрации было взыскано 6 774 193,55 рублей задолженности по арендной плате и 350 395,16 рублей пеней.

Кроме того, кредиторы пояснили, что 27.04.2017 ООО «Вектор» в лице генерального директора Шишова С.А. и иные неустановленные лица из числа фактических владельцев и руководителей указанной организации, направили в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области заявление о государственной регистрации права на объект незавершенного строительства – многоквартирный дом с кадастровым номером № 47:07:0602006:1258, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № 47:07:0602006:40 по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Свердлова. Право собственности на объект незавершенного строительства – многоквартирный дом с кадастровым номером № 47:07:0602006:1258 зарегистрировано

за ООО «Вектор», который не строил зарегистрированный объект и не финансировал его строительство, не включив в комплект документов, предоставленных на государственную регистрацию права, постановление Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.02.2017 и Решение Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.06.2017.

Часть пайщиков ЖСК «Нева Парк» заключили договоры участия в долевом строительстве с ООО «Вектор», оставшаяся часть отказалась заключать указанные договоры, полагая, что данная схема является незаконной, поскольку оплату паевых взносов участники строительства вносили в ЖСК «Нева Парк».

В ходе судебного разбирательства конкурсный управляющий ООО «Вектор» пояснил, что оплату за приобретенные квартиры участники строительства осуществляли в ЖСК «Нева Парк», которая была зачтена по договорам участия в долевом строительстве с ООО «Вектор», каких – либо доплат в пользу ООО «Вектор» они не осуществляли.

Вместе с тем, решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.11.2020 по делу № А56-131086/2019 в отношении ООО «Вектор» (ИНН 7842487349); адрес: г. Санкт-Петербург, Левашовский пр., д.12, лит. А, офис 333 пом.1Н) введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утверждён Громов Андрей Николаевич, применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Требования участников строительства ЖСК «Нева Парк», которые заключили договоры с ООО «Вектор», были включены в реестр участников строительства о передаче жилых помещений ООО «Вектор».

В рамках указанного банкротного дела, определением от 28.02.2023 по обособленному спору А56-131086/2019/намер. удовлетворено заявление ППК «Фонд развития территорий» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429) о намерении в порядке статьи 201.15-2-2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» стать приобретателем права ООО «Вектор» (ИНН 7842487349, ОГРН: 1127847658135) на земельный участок с кадастровым номером: 47:07:0602006:40, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Свердлова со всеми неотделимыми улучшениями, включая расположенные на нем объекты незавершенного строительства, в том числе объект незавершенного строительства с кадастровым номером 47:07:0602006:1258 и права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные изменения и дополнения. В соответствии с пунктом 6 статьи 201.15.-2-2 Закона о банкротстве в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Вектор» включены требования ППК «Фонд развития территорий» на сумму разницы в размере 252 913 372,76 рублей, в целях обеспечения возможности передачи прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями в соответствии с пунктом 1 статьи 201.15 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» ППК «Фонд развития территорий» в течение 20 рабочих дней с даты вступления в законную силу настоящего определения и после получения уведомления конкурсного управляющего об открытии специального банковского счета застройщика определено перечислить на указанный счет ООО «Вектор» денежные средства в общем размере 4 490 500,06 рублей, признать погашенными все обременения, зарегистрированные в отношении земельного участка с кадастровым номером: 47:07:0602006:40, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Свердлова, со всеми неотделимыми улучшениями, включая расположенные на нем объекты незавершенного строительства, в том числе объект

незавершенного строительства с кадастровым номером 47:07:0602006:1258, в том числе залогом в силу закона (ипотека) участников строительства.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2023 определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28.02.2023 по обособленному спору № А56-131086/2019/намер. в обжалуемой части изменено, изложены пункты 2 и 3 резолютивной части судебного акта в следующей редакции: «В соответствии с пунктом 6 статьи 201.15.-2-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» включить в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Вектор» требования публично-правовой компании «Фонд развития территорий» на сумму разницы в размере 276 292 372,76 рублей. В целях обеспечения возможности передачи прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями в соответствии с пунктом 1 статьи 201.15 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» публично-правовой компании «Фонд развития территорий» в течение 20 рабочих дней с даты вступления в законную силу настоящего определения и после получения уведомления конкурсного управляющего об открытии специального банковского счета застройщика перечислить на указанный счет общества с ограниченной ответственностью «Вектор» денежные средства в общем размере 4 867 766,32 рублей».

Судом установлено, что в отношении застройщика ЖСК «Нева Парк» Наблюдательным советом Фонда решение о финансировании мероприятий не принималось.

Письмом от 01.03.2023 № 08-7172-РМ Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» отказала конкурсному управляющему ЖСК «Нева Парк» в выплате возмещения пайщикам Кооператива, в связи с тем, что решение Наблюдательным советом Фонда не принималось.

Вместе с тем, пунктом 1.3 решения Наблюдательного совета Фонда от 21.08.2022 № НС-23/2022 принято решение о финансировании мероприятий, указанных в пункт 5 части 2 статьи 13.1 Закона № 218-ФЗ в отношении следующего объекта незавершенного строительства ООО «Вектор»: Два многоквартирных дома, ID в Едином реестре проблемных объектов р-33589, разрешение на строительство № RU47504106-82 от 10.06.2014 и одобрено осуществление выплаты возмещения гражданам – участникам строительства данных Объектов.

В рассматриваемом случае суд считает, что средства пайщиков ЖСК «Нева Парк» были направлены на строительство многоквартирных домов, в отношении которых Фондом принято решение о финансировании мероприятий путем выплаты возмещения.

ППК «Фонд развития территорий» в порядке статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве стал приобретателем прав ООО «Вектор» на земельный участок с кадастровым номером: 47:07:0602006:40, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Свердлова со всеми неотделимыми улучшениями, включая расположенные на нем объекты незавершенного строительства, в том числе объект незавершенного строительства с кадастровым номером 47:07:0602006:1258 и права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные изменения и дополнения.

Таким образом, в настоящее время права на спорный земельный участок с кадастровым номером: 47:07:0602006:40 и на объект незавершенного строительства – многоквартирный дом с кадастровым номером № 47:07:0602006:1258 переданы Публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

В рассматриваемой ситуации суд считает, что в условиях принятия решения о выплате возмещения гражданам - участникам долевого строительства спорного жилого дома Фонд не может произвольно отдавать предпочтение тем или иным участникам строительства, поскольку это приведет к нарушению принципа равенства, гарантированного частью 1 статьи 19 Конституции Российской Федерации.

Применительно к реализации прав и законных интересов участников долевого строительства, принцип равенства выражается в запрете введения в отношении прав лиц, относящихся к одной категории, ограничений, не имеющих объективного и разумного оправдания.

Лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных статьей 1 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 об участии в долевом строительстве), несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Вместе с тем, помимо заключения договора участия в долевом строительстве часть 2 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве предусматривает и иные способы привлечения денежных средств граждан для строительства - путем выпуска жилищных сертификатов, а также посредством жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов.

Частью 2.1 этой же статьи Закона об участии в долевом строительстве установлено, что сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение требований, установленных частью 2 данной статьи, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку.

Из приведенных выше положений Закона следует, что сделка, совершенная юридическим лицом с целью привлечения денежных средств гражданина для долевого строительства многоквартирного дома с последующим возникновением у этого гражданина права собственности на объект долевого строительства, хотя бы и совершенная с нарушением требований Закона о долевом строительстве, является действительной и подлежащей исполнению, пока она не оспорена гражданином.

В рассматриваемом случае договоры оплаты паевого взноса, заключенные с ЖСК «Нева Парк» никем не оспаривались, наоборот часть пайщиков отказалась исполнять указания контролировавших Кооператив лиц Саулиной Е.Б., Новиковой Ж.Н., Куклиной Ю.Ю., Буханова С.Л. и Шишова С.А. заключать договоры участия в долевом строительстве с ООО «Вектор», указывая, что данная схема является преступной.

Положения Закона об участии в долевом строительстве основаны на принципах гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства; конечным итогом взаимоотношений участников долевого строительства и застройщика является передача объекта долевого строительства участнику, порядок которой изложен в статье 8 данного закона.

В ходе судебного разбирательства конкурсный управляющий ООО «Вектор» пояснил, что в настоящее время Фондом осуществляются выплаты компенсации участникам строительства ЖСК «Нева Парк», включенным в реестр требований кредиторов ООО «Вектор».

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, конституционный принцип равенства (статья 19 Конституции Российской Федерации)

означает, помимо прочего, недопустимость введения не имеющих объективного и разумного оправдания ограничений в правах лиц, принадлежащих к одной категории (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях).

В соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве при определении размера требований участников строительства учитывается не только размер уплаченного застройщику по соответствующему договору, но и размер убытков в виде реального ущерба, не являющихся самостоятельным требованием и представляющих собой разницу между стоимостью жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

Как разъяснено в пункте 35 Обзора судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2022 год, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2023, при передаче фонду прав и обязанностей застройщика в размер обязательств, погашаемых фондом, включаются требования участников строительства по возмещению убытков в виде реального ущерба, представляющих собой разницу между актуальной стоимостью жилого помещения и суммой денежных средств, уплаченных участником строительства по договору.

Принимая на себя задолженность перед участниками строительства, фонд обязуется передать им готовые (построенные) квартиры в текущий момент времени. Предполагается, что стоимость квартиры включает в себя две составляющие: 1) сумму, уплаченную застройщику по договору, и 2) реальный ущерб, упомянутый в пункте 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве (разница между текущей стоимостью квартиры и суммой по договору), которые и погашаются в результате передачи квартиры участнику строительства. При этом с учетом фиксации реального ущерба на момент открытия первой процедуры стоимость квартиры зачастую может превышать совокупный размер договорной стоимости и реального ущерба.

Таким образом, в результате приобретения прав и обязанностей застройщика к фонду переходит и обязанность компенсировать размер реального ущерба, определенного пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве, в связи с чем, соответствующие суммы должны учитываться при определении соотношения встречных предоставлений.

Учитывая изложенное, суд считает ходатайство конкурсного управляющего и кредиторов должника (общее количество 19 человек) об обязанности ППК «Фонд развития территорий» выплатить кредиторам ЖСК «Нева Парк» (согласно списку) денежные средства с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах обоснованным и подлежащим удовлетворению.

При этом, как пояснил кредитор Саченко И.С., включенный в реестр участников строительства ООО «Вектор» о передаче жилого помещения, на дату судебного заседания выплаты ему не произведены.

В связи с чем, суд считает ходатайства указанных кредиторов (1-2 человека) также подлежат удовлетворению.

В данной ситуации Фонд может во избежание двойной выплаты самостоятельно установить произведена ли выплата данному гражданину либо нет. При наличии разногласий обратиться в суд с заявлением о пересмотре настоящего судебного акта (в отношении указанных лиц) по вновь открывшимся обстоятельствам.

В отношении кредитора Никифоровой Бэлы Михайловны суд не может вынести судебный акт, поскольку по информации иных кредиторов указанная гражданка умерла, наследники в суд с ходатайством о процессуальном правопреемстве и об обязанности Фонд произвести выплаты не обращались.

Одновременно, суд считает необходимым отметить, что определением суда от 13.10.2023 (резюмирующая часть) в рамках настоящего дела по обособленному спору №А56-70740/2017/ход.1 признан недействительной сделкой договор перенайма земельного участка от 20.05.2016, заключенный между ООО «Мегаполис Развитие» и ООО «Вектор».

Относительно ходатайства управляющего о выплате текущих расходов временному и конкурсному управляющим должника, суд установил следующее.

Из заявления конкурсного управляющего следует, что согласно финальному отчету временного управляющего ЖСК «Нева Парк» Федичева Даниила Вадимовича, опубликованному на сайте ЕФРСБ (№ отчета 083827), размер текущих обязательств должника составляет 217 719,34 рублей, из которых:

182 000,00 рублей - вознаграждение временного управляющего ЖСК «Нева Парк»;

35 719,34 рублей - расходы на иные услуги.

Согласно отчету бывшего конкурсного управляющего ЖСК «Нева Парк» Садриева Виктора Семеновича о своей деятельности и о результатах проведения конкурсного производства от 29.07.2022 размер текущих обязательств Должника составляет 1 299 508,00 рублей, из которых:

20 718,00 рублей - расходы на опубликование сведений, публикация которых обязательна в соответствии с Законом о банкротстве;

1 273 548,00 рублей - вознаграждение конкурсного управляющего за период 18.12.2018 по 30.06.2022;

5 242,00 рублей - расходы на почтовые услуги.

Размер текущих обязательств должника перед конкурсным управляющим ЖСК «Нева Парк» Ларичевой Ириной Михайловной составляет 300 432,31 рублей, из которых:

13 753,71 рублей - расходы на опубликование сведений, публикация которых обязательна в соответствии с Законом о банкротстве;

260 000,00 рублей - вознаграждение конкурсного управляющего за период 06.09.2022 по 26.05.2023;

14 973,60 рублей - расходы на почтовые услуги;

11 705,00 рублей - расходы на иные услуги (аренда залов для проведения собраний кредиторов, восстановление доступа Должника к системе СБИС);

Таким образом, общая сумма текущих обязательств должника составляет 1 817 659,65 рублей.

В соответствии со статьей 20.6 Закона о банкротстве арбитражный управляющий имеет право на вознаграждение в деле о банкротстве, а также на возмещение в полном объеме расходов, фактически понесенных им при исполнении возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

Согласно пункту 3 указанной статьи вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы вознаграждения временного и конкурсного управляющего составляет тридцать тысяч рублей в месяц.

Как следует из пункта 1 статьи 59 Закона о банкротстве, в случае, если иное не предусмотрено названным Законом или соглашением с кредиторами, все судебные расходы и расходы на выплату вознаграждения арбитражному управляющему в деле о банкротстве относятся на имущество должника и возмещаются за счет этого имущества вне очереди.

Как указано в пункте 9 статьи 201.15-2.2 Закона о банкротстве, в течение десяти дней с даты поступления конкурсному управляющему заявления о намерении наряду со сведениями, предусмотренными абзацем вторым пункта 2 статьи 201.15 Закона о банкротстве, конкурсный управляющий представляет в арбитражный суд и Фонд следующие сведения:

1) расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требованиям кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 настоящего Федерального закона на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимся на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи указанного земельного участка с находящимся на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями);

2) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимся на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, по которым в соответствии со статьей 13 Закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ будет осуществлена выплата возмещения.

Согласно пункту 9 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве сведения о сумме, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требованиям кредиторов первой и второй очереди представляются конкурсным управляющим в течение десяти дней с даты поступления конкурсному управляющему заявления о намерении. В соответствии с подпунктом 2 пункта 14 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении указывается размер требований кредиторов по текущим платежам и срок перечисления Фондом денежных средств в таком размере на специальный банковский счет застройщика.

Из системного толкования приведенных норм следует, что при вынесении определения арбитражного об удовлетворении заявления Фонда о намерении размер текущих платежей должен устанавливаться на основании сведений, предоставленных конкурсным управляющим должника при подаче Фондом заявления о намерении.

Вместе с тем, в рамках настоящего дела о банкротстве Фонд с заявлением о намерении в суд не обращался.

В связи с изложенным у Фонда отсутствует обязанность по перечислению на специальный банковский счет должника денежных средств в размере требований, возникших после возбуждения дела о банкротстве должника.

В соответствии с частью 1 статьи 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном АПК РФ и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

Согласно статьи 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

В соответствии со статьей 153 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей осуществляется действиями граждан и юридических лиц (сделками). Пунктом 1 части 1 статьи 161 ГК РФ установлено, что сделки юридических лиц между собой и с гражданами должны совершаться в письменной форме. Таким образом, сделки, заключенные должником, должны быть совершены в письменной форме. По смыслу частей 1, 2 статьи 720, статьи 783 ГК РФ, факт выполнения работ (оказания услуг) должен подтверждаться актом либо иным документом, удостоверяющим приемку выполненных работ (оказанных услуг).

Вместе с тем постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 № 34-П признаны не соответствующим Конституции Российской Федерации положения абзаца второго пункта 2 статьи 201.15 Закона о банкротстве в той мере, в какой ими не допускается погашение требований кредиторов по текущим платежам за счет фонда, действующего в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства, являющегося приобретателем объектов застройщика в рамках дела о банкротстве, если из обстоятельств дела, включая объем требований к застройщику, в том числе обеспеченных залогом, не следует, что сумма долга или по крайней мере значительная ее часть не была бы получена кредиторами по текущим платежам, даже если бы имущество не было бы передано фонду.

Таким образом, при определении размера подлежащих погашению требований кредиторов по текущим платежам надлежит руководствоваться в первую очередь определением того, были бы погашены указанные требования, если бы имущество не было бы передано Фонду.

Искусственное ограничение размера требований, подлежащих погашению за счет средств Фонда датой подачи заявления, не должно применяться при рассмотрении заявления Фонда о намерении стать приобретателем объекта.

Тем более, что из буквального толкования Закона о банкротстве не следует, что Фонд оплачивает текущие расходы в размере, определенном на дату подачи заявления Фонда.

В соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 201.15 Закона о банкротстве арбитражный управляющий представляет расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 названного Закона на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд, а арбитражный суд в течение 14 рабочих дней рассматривает заявление о намерении.

Вопреки указанным положениям, конкурсным управляющим документы, подтверждающие фактическое несение текущих расходов, не представлены.

Согласно части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Кроме того, ППК «Фонд развития территорий» с заявлением о намерении в рамках настоящего дела не обращался, в связи с чем, у ППК «Фонд развития территорий» отсутствует обязанность по возмещению текущих расходов должника.

Относительно требования участников строительства ЖСК «Нева Парк» о выплате денежных средств с учетом индексации цен по состоянию на 2023 год, суд считает следующее.

В соответствии с положениями части 1 статьи 183 АПК РФ арбитражный суд первой инстанции, рассмотревший дело, производит по заявлению взыскателя индексацию присужденных судом денежных сумм на день исполнения решения суда в случаях и в размерах, которые предусмотрены федеральным законом или договором.

Индексация выступает процессуальной гарантией защиты имущественных интересов взыскателя и должника от инфляционных процессов в период с момента вынесения судебного решения до его реального исполнения и направлена на поддержание покупательной способности присужденных денежных сумм.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 22.07.2021 № 40-П «По делу о проверке конституционности статьи 183 АПК РФ в связи с запросом Арбитражного суда Республики Татарстан и жалобой гражданина В.В. Сторублевцева» (далее - Постановление КС РФ № 40) гарантированное Конституцией Российской Федерации право каждого на судебную защиту (статья 46, часть 1) не подлежит ограничению ни при каких обстоятельствах (статья 56, часть 3).

Однако конституционные цели правосудия не могут быть достигнуты, а сама судебная защита не может признаваться действенной, если судебный акт своевременно не исполняется, что лишает граждан, правомерность требований которых установлена в надлежащей судебной процедуре и формализована в судебном решении, эффективного и полного восстановления в правах посредством правосудия, отвечающего требованиям равенства и справедливости. Исполнение судебного акта следует рассматривать как элемент судебной защиты, право на которую относится к неотчуждаемым правам и свободам человека и одновременно выступает гарантией всех других прав и свобод.

В развитие данных конституционных предписаний Федеральный конституционный закон от 31.12.1996 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации» устанавливает, что вступившие в законную силу постановления федеральных судов, а также их законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и другие обращения являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, других физических и юридических лиц и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Неисполнение постановления суда, а равно иное проявление неуважения к суду влекут ответственность, предусмотренную федеральным законом (части 1 и 2 статьи 6).

Статьей 7 Федерального конституционного закона от 28.04.1995 № 1-ФКЗ «Об арбитражных судах в Российской Федерации» предусмотрено, что вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов обязательны для всех государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Постановлениях от 25.01.2001 № 1-П и от 23.07.2018 № 35-П, неправомерная задержка исполнения судебного решения должна рассматриваться как нарушение права на справедливое правосудие в разумные сроки, полноценное осуществление данного права невозможно при отсутствии правовых механизмов, с помощью которых выигравшая судебный спор сторона могла бы компенсировать неблагоприятные для нее последствия несвоевременного исполнения судебного акта стороной, спор проигравшей. Одним из таких негативных последствий для стороны, в чью пользу судом взысканы денежные суммы, является обесценивание этих сумм в результате инфляционных процессов, наличие которых в экономике учитывается федеральным законодателем, в частности, при установлении прогнозируемого уровня инфляции в федеральном законе о федеральном бюджете Российской Федерации на соответствующий год.

Компенсировать влияние инфляции на имущественные правоотношения, складывающиеся между взыскателем и должником, своевременно не исполнившим обязательства, возложенные на него судебным решением, призвана индексация взысканных судом денежных сумм на день исполнения решения суда, имеющая целью восстановление покупательной способности причитающихся взыскателю по решению суда денежных средств, утраченной ввиду инфляции в период исполнения должником данного решения, без чего ставилось бы под сомнение само право взыскателя на судебную защиту, означающее возможность не только обратиться в суд, но и получить не формальную, а реальную защиту нарушенных прав и свобод.

Конституционным Судом Российской Федерации институт индексации присужденных денежных сумм расценивается в качестве предусмотренного процессуальным законодательством упрощенного порядка возмещения взыскателю финансовых потерь, вызванных несвоевременным исполнением должником решения суда, когда взысканные суммы обесцениваются в результате экономических явлений. При этом индексация не является мерой гражданско-правовой ответственности должника за ненадлежащее исполнение денежного обязательства, а представляет собой правовой механизм, позволяющий полностью возместить потери взыскателя от длительного неисполнения судебного решения в условиях инфляционных процессов (определения от 20.03.2008 № 244-О-П и от 06.10.2008 № 738-О-О).

Правовая природа индексации присужденных денежных сумм анализировалась и Верховным Судом Российской Федерации, который, ссылаясь на выработанные им ранее правовые позиции, отметил, что индексация представляет собой упрощенный порядок возмещения взыскателю денежных потерь, вызванных обесцениванием в результате экономических явлений присужденных денежных сумм, обязанность уплатить которые лежит на должнике; не являясь по своей природе санкцией, индексация не ставится в зависимость от вины должника и должна быть произведена с момента присуждения денежных сумм до фактического исполнения решения суда (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2020 № 18-КГ19-147).

В части 4 Постановления КС РФ № 40 разъяснено, что часть 1 статьи 183 АПК РФ устанавливает отсылочное по своей сути нормативное регулирование о полномочии арбитражного суда произвести по заявлению взыскателя индексацию присужденных судом денежных сумм на день исполнения решения суда в случаях и в размерах, которые предусмотрены федеральным законом или договором.

Подход, при котором невозможность предусмотренной частью 1 статьи 183 АПК РФ индексации взысканных арбитражным судом денежных сумм обосновывается

отсутствием в действующем правовом регулировании критериев такой индексации, противоречит сформулированным ранее правовым позициям Конституционного Суда Российской Федерации и приводит к тому, что право на судебную защиту, гарантированное каждому статьей 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации, оказывается существенно ущемленным.

Впредь до внесения в действующее правовое регулирование изменений, вытекающих из настоящего Постановления, арбитражным судам в целях реализации части 1 статьи 183 АПК РФ, когда условия и размер индексации присужденных денежных сумм не установлены федеральным законом, признаваемым судом как основание для проведения такой индексации, или договором, надлежит использовать в качестве критерия осуществления предусмотренной ею индексации официальную статистическую информацию об индексе потребительских цен (тарифов) на товары и услуги в Российской Федерации, которая размещается в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.09.2012 № 5338/12 изложена правовая позиция, согласно которой в случае неисполнения судебного решения, которым были распределены судебные расходы, лицо, в пользу которого они были взысканы, вправе с целью компенсации своих финансовых потерь обратиться с заявлением об индексации присужденных денежных средств в порядке, предусмотренном статьей 183 АПК РФ, или же с иском о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами.

Таким образом, индексация взысканных денежных сумм призвана компенсировать влияние инфляции на имущественные правоотношения между взыскателем и должником, своевременно не исполнившим обязательство, возложенное на него судебным решением (определение Конституционного Суда РФ от 30.09.2019 № 2583-О).

Соответствующие нормы Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации об индексации присужденных денежных сумм выступают процессуальной гарантией защиты имущественных интересов взыскателя и должника от инфляционных процессов в период с момента вынесения судебного решения до его реального исполнения (Определение Конституционного Суда РФ от 20.03.2008 № 244-О-П).

С момента присуждения судом денежных сумм до дня фактического исполнения решения производится индексация указанных сумм (Определение Верховного Суда РФ от 05.02.2009 № 14-В08-16).

Закон не ставит зависимость индексации от длительности неисполнения судебного решения либо от того, когда взыскатель предъявил исполнительный документ к исполнению.

Индексация присужденных сумм не является мерой гражданско-правовой ответственности должника за ненадлежащее исполнение денежного обязательства и применяется независимо от вины лица, обязанного выплатить эти средства, в задержке их выплаты (определение Верховного Суда РФ от 09.08.2022 № 309-ЭС21-22349 по делу № А76-39051/2019).

Вместе с тем, выплата денежных средств Фондом осуществляется исключительно на основании данных реестра требований кредиторов должника.

Решения либо определения о взыскании денежных сумм с Фонда в пользу кредиторов не выносились.

Доказательств включения указанных в заявлениях сумм с учетом индексации цен по состоянию на 2023 год в реестр требований кредиторов не представлено.

Кроме того, суд полагает, что заявленные требования об индексации не относятся к компетенции арбитражного суда, рассматривающего дело о банкротстве.

Учитывая изложенное, в данной части суд оставляет заявления кредиторов без рассмотрения.

Руководствуясь статьей 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Барчугову Сергею Александровичу денежные средства в размере 1 516 000,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Бертовой Наталье Викторовне денежные средства в размере 1 163 932,74 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Бессониковой Татьяне Владимировне денежные средства в размере 1 258 650,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Богданову Игорю Альбертовичу денежные средства в размере 1 050 000,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Бойко Наталии Сергеевне денежные средства в размере 1 046 000,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Журавлевой Ольге Сергеевне денежные средства в размере 1 238 200,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Загривому Сергею Петровичу денежные средства в размере 1 040 000,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Ивановой Марине Евгеньевне денежные средства в размере 4 400 022,85 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Коваль Сергею Михайловичу денежные средства в размере 690 000,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Конакову Константину Валентиновичу денежные средства в размере 1 057 500,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Маркевич Светлане Александровне денежные средства в размере 1 000 000,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Рыжову Даниилу Вадимовичу денежные средства в размере 1 150 000,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Саченко Игорю Сергеевичу денежные средства в размере 1 150 000,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Сизовой Марине Игоревне денежные средства в размере 1 550 530,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Степко Светлане Борисовне денежные средства в размере 1 578 026,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Хижняковой Майе Эдуардовне денежные средства в размере 531 071,21 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Чаушевой Александре Александровне денежные средства в размере 1 454 440,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Шарипову Равилу Рахматулловичу денежные средства в размере 1 037 126,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

Обязать Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить кредитору ЖСК «Нева Парк» Яковлевой Ольге Геннадьевне денежные средства в размере 1 000 000,00 рублей с учетом рыночной стоимости квадратного метра жилой площади в рядом строящихся домах.

В части требований конкурсного управляющего об обязанности Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» по результатам Наблюдательного совета выплатить текущие обязательства должника в размере 1 817 659,65 рублей, из которых:

- Федичеву Даниилу Вадимовичу (временный управляющий ЖСК «Нева Парк») - 217 719,34 рублей;

- Садриеву Виктору Семеновичу (конкурсный управляющий ЖСК «Нева Парк» в период с 18.12.2018 по 07.07.2022) - 1 299 508,00 рублей;

- Ларичевой Ирине Михайловне (конкурсный управляющий ЖСК «Нева Парк») - 300 432,31 рублей, в удовлетворении заявления отказать.

В части требований участников строительства ЖСК «Нева Парк» о выплате денежных средств с учетом индексации цен по состоянию на 2023 год, заявления оставить без рассмотрения.

После вступления в законную силу настоящего определения выдать исполнительные листы.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня вынесения определения.

Судья

Ю.В. Рогова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 06.03.2023 6:48:00  
Кому выдана Рогова Юлия Валентиновна