 **В Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного д.6

**От участника строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Должник:** ООО «Петрострой» (ИНН 7839405032, ОГРН 1097847152260, 188678, ОБЛАСТЬ ЛЕНИНГРАДСКАЯ, РАЙОН ВСЕВОЛОЖСКИЙ, ГОРОД МУРИНО, БУЛЬВАР ПЕТРОВСКИЙ, ДОМ 7, ПОМЕЩЕНИЕ 64-Н)

**Конкурсный управляющий:** Коробов Константин Викторович ((ИНН 234703169002,  СНИЛС 135-792-031 69), адрес для направления корреспонденции: 191028, г. Санкт-Петербург, а/я 171

**Заинтересованные лица:**

**ППК «Фонд развития территорий»**

115088, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Южнопортовый, ул Шарикоподшипниковская, д. 5

**Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области**

191124, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2, лит. А

**Прокуратура Ленинградской области**

194044, Санкт-Петербург, ул. Торжковская, 4

****

**дело № А56-12126/2021**

**Отзыв на заявление ППК «Фонд развития территорий» о намерении приобрести права застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в случае выплаты возмещений участникам строительства**

В Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области рассматривается заявление публично-правовой компании «Фонд развития территорий» о намерении приобрести права застройщика на земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в том числе с объектами незавершенного строительства на таком участке, прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Петрострой».

1. **Обстоятельства дела:**

Я являюсь участником строительства и кредитором третьей очереди должника, чьи требования, в соответствии с установленной законом очередностью удовлетворения требований, выше чем у ППК «Фонд развития территорий», возражаю в удовлетворении заявления без предоставления мне выплаты возмещения по ст. 13 Федерального закона № 218-ФЗ «О публично-правовой компании Фонд развития территорий…» со стороны Фонда.

\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ года определением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области были включены в реестр участников строительства мои требования о передаче жилого помещения - квартиры, строительный номер \_\_\_, общей площадью \_\_\_\_ кв.м,  расположенную на \_\_\_\_\_\_этаже в многоквартирном жилом доме №\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в размере исполненных участником строительства обязательств на сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

\*Если требования включены на основании решения конкурсного управляющего:

\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ года, исходя из уведомления конкурсного управляющего Коробова К.В. мои требования о передаче жилого помещения - квартиры, строительный номер \_\_\_, общей площадью \_\_\_\_ кв.м,  расположенную на \_\_\_\_\_\_этаже в многоквартирном жилом доме №\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  были включены в реестр требований участников строительства.

**2. Правовая позиция, обосновывающие позицию заявителя**

При принятии фондом решения о выплате гражданам возмещения требования участников трансформируются в денежное (и п. 3 ст. 201.13), а в случае передачи прав застройщика фонду залог на земельный участок и объект незавершённого строительства прекращается (п. 25 ст. 201.15-2-2). Тем самым передача объекта происходит без обременения в виде обязанности передачи помещений гражданам, имеющим право требования по договору участия.

Как указано в п. 3 ст. 201.15-2-2 Закона о банкротстве в качестве встречного представления за передаваемое имущество Фонд осуществляет выплату возмещения участникам строительства в соответствии со [статьей 13](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_465584/45a2bc7f23392dcb4e85bcac5953521cbce7d406/" \l "dst49) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ «О публично-правовой компании "Фонд развития территорий"». На настоящий момент, я возмещение от ППК «Фонд развития территорий» не получал.

Мои требования, согласно ст. 201.9 Закона о банкротстве подлежат учету в первую очередь третьей очереди. При этом по требованиям Фонда, приобретенным в результате осуществления выплаты возмещения гражданам, расчеты осуществляются во вторую очередь третьей. В связи с чем удовлетворение заявления Фонда о намерении влияет на мои права, так как в нарушении очередности фактически происходит погашение требований Фонда, путём передачи ему единственного дорогостоящего актива должника, ко всему прочему обеспечивающего исполнение передо мной обязательства в качестве залога.

В виду передачи Фонду земельного участка и объекта незавершенного строительства, Фонд обязан осуществить выплату гражданам-участникам, требования которых включены в реестр требований участников строительства и реестр требований кредиторов в процедуре конкурсного производства. После передачи земельного участка и объекта незавершенного строительства Фонду, погашение требований таких участников строительства невозможно в виду того, что имеется незначительное имущество, которого явно будет недостаточно для удовлетворения указанных требований.

В соответствии с требованиями статьи 201.15-1 Закона о банкротстве  
передача иному застройщику (приобретателю) имущества должника и его обязательств перед участниками строительства производится на возмездной основе, результатом которой является соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупным размером требований участников строительства должника, включенных в реестр (далее – соотношение встречных предоставлений), с целью разрешения вопроса о наличии оснований для включения требований приобретателя в реестр должника или, напротив, о наличии у приобретателя обязанности перечислить денежные средства в пользу должника.

В случае возникновения финансовых затруднений, признания организации банкротом и открытия конкурсного производства все имущество в силу статьи 131 Закона о банкротстве образует конкурсную массу должника (помимо того имущества, которое в силу своего статуса и прямого законодательного регулирования подлежит исключению из нее), на получение доли из которой претендуют все его кредиторы, формирующие единое гражданско-правовое сообщество, в интересах которого действует конкурсный управляющий (определения Верховного Суда Российской Федерации: от 20.11.2017 №305- ЭС16-10852(3), от 14.02.2018 №305-ЭС15-3068(3)).

Все кредиторы объективно объединены наличием у каждого из них требования к несостоятельному должнику. Это обстоятельство определяет их правовой статус в деле о банкротстве и правомерный интерес единого гражданско-правового сообщества, участниками которого они являются: получить соразмерное удовлетворение своих требований с максимальным экономическим эффектом. (статья 2 Закона о банкротстве, Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3(2018) от 14.11.2018).

Гражданами-участниками строительства реализованы возможные способы защиты своих прав. В частности, граждане-участники строительства включены в реестр требований участников строительства должника.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.04.2013 №14452/12, основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков в Законе о банкротстве является обеспечение приоритетной защиты граждан-участников строительства как непрофессиональных инвесторов.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон №218-ФЗ), основными задачами Фонда является защита прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства жилья и финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Выплата Фондом возмещения в соответствии со статьей 13 Закона N218-ФЗ является одним из механизмов достижения указанной цели конкурсного производства должника - застройщика и удовлетворения интереса единого гражданско-правового сообщества кредиторов - граждан - участников строительства как непрофессиональных инвесторов. В случае признания каждого нового требования обоснованным доля удовлетворения требований единого гражданско-правового сообщества, объединяющего других кредиторов, снижается, в связи с чем они объективно заинтересованы, чтобы в реестр включалась только реально существующая задолженность (пункт 16 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N1(2019) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24.04.2019), определение Верховного Суда Российской Федерации от 13.122018 №305-ЭС18-5703(3)). В случае же осуществления Фондом выплаты возмещения участнику строительства в порядке, предусмотренном статьей 13 Закона N 218-ФЗ, доля удовлетворения требований единого гражданско-правового сообщества, объединяющего других кредиторов, увеличивается.

В рассматриваемом же случае при подаче Фондом заявления о намерении приобрести права застройщика аналогичные положения ст. 201.15-2-2 закона «О банкротстве» не подразумевают, что фонд действует для защиты прав граждан — участников строительства, и не считаются вспомогательными механизмами восстановления прав дольщиков. Это лишь механизм удовлетворения требований фонда к застройщику, возникших в порядке регресса.

В свою очередь, относительно порядка расчетов по требованиям дольщиков: условием передачи фонду объекта незавершенного строительства безусловно считается погашение требований граждан — участников строительства, связанных с передачей жилого помещения (путем выплаты возмещения). Иное бы входило в противоречие с позициями высших судов, в частности с выявленным конституционно-правовым смыслом предназначения такого рода фондов, состоящего в удовлетворении потребности граждан в жилье и не предусматривающего извлечение фондами экономической выгоды из этой деятельности.

В связи с чем арбитражный суд, рассматривая заявление фонда о намерении стать приобретателем по основаниям ст. 201.15-2-2 № ФЗ-127, должен установить факт погашения требований участников строительства. А при установлении факта непогашения таких требований или неготовности фонда к их погашению — отказать в удовлетворении заявления. Ведь право стать приобретаем не носит безусловный характер, поскольку не преследует цели восстановления прав граждан.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 201.15-2-2, 201.15-1 Закона о банкротстве,

**ПРОШУ:**

1. Отказать ППК «Фонд развития территорий» в удовлетворении заявления о намерении приобрестиправа застройщика на земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в том числе с объектами незавершенного строительства на таком участке, прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Петрострой»
2. В случае удовлетворения заявления о намерении приобрести права застройщика, установить в качестве условия передачи прав застройщика, обязанность ППК «Фонд развития территорий» выплатить участнику строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО) возмещение, предусмотренное [статьей 13](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_465584/45a2bc7f23392dcb4e85bcac5953521cbce7d406/" \l "dst49) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ «О публично-правовой компании "Фонд развития территорий"».

Приложение:

1. Копия паспорта участника строительства;
2. Документ подтверждающий статус участника строительства (выписка из реестра);
3. Квитанция о направлении отзыва в ППК «Фонд развития территорий»;
4. Квитанция о направлении отзыва Коробову К.В.;
5. Квитанция о направлении отзыва в комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;
6. Квитанция о направлении отзыва в Прокуратуру Ленинградской области.

\_\_\_.\_\_\_.2024 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_