



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
630102, город Новосибирск, улица Нижегородская, 6
официальный сайт: <http://novosib.arbitr.ru>.

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

13 марта 2011 года
г. Новосибирск

Дело № А45-16883/2009

22 февраля 2011 года объявлена резолютивная часть определения.
13 марта 2011 года определение изготовлено в полном объеме.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе:
председательствующего судьи Свиридовой Г.В.,
при ведении протокола судебного заседания
секретарем судебного заседания Кенником А.А.,

рассмотрев в судебном заседании ходатайство закрытого акционерного общества «Завод ЖБИ-12» о признании плана внешнего управления общества с ограниченной ответственностью «УНИКОН» недействительным и об обязанности внешнего управляющего разработать и представить на утверждение собранию кредиторов общества с ограниченной ответственностью «УНИКОН» новый план внешнего управления,

при участии в судебном заседании представителей:
заявителя: Ашихмина К.А., доверенность от 11 января 2011 года, паспорт,
внешнего управляющего: Богданова А.И., паспорт, Дониц С.Р. по
доверенности от 09 ноября 2010 года, паспорт,
конкурсных кредиторов:

- 1) ЗАО «СибРегионПроект»: не явился,
- 2) ОАО «НОМОС-БАНК»: не явился,
- 3) АК СБ РФ: не явился,
- 5) ООО «Фасад»: не явился,
- 6) ЗАО «Теплотехник»: не явился,
- 7) Мануйлов А.Н.: не явился,
- 8) ООО «Торговый дом «Лифтстрой»»: не явился,
- 9) ООО «Строительная компания «СТС»»: не явился,
- 10) ЗАО «КонсультантПлюс»: не явился,
- 11) ООО «АльянсРегионЛизинг»: не явился,
- 12) ЗАО «МАЯК»: не явился,
- 13) ООО «Константа»: не явился,
- 14) ООО НПП «Элтем»: не явился,

- 15) ООО «СибирьРегионЛизинг»: не явился,
- 16) ООО «Униконстройсервис»: не явился,
- 17) ООО Уникон-Инвест»: не явился,
- 18) Осипов А.С.: не явился,
- 19) Ткаченко Л.И.: не явился,
- 20) ООО «Мастер»: не явился,
- 21) ООО «Сибпроект-Н»: не явился,
- 22) НОУ ВПО «СибУПК»: Алпатовой Ю.В., доверенность от 17 февраля 2011 года,
- 23) ООО «ТЭЗИС»: не явился,
- 24) ООО «ОЗОН»: не явился,
- 25) ООО «Транском»: не явился,
- 26) ООО «ЗЖБИ Новосибирскгражданстрой»: не явился,
- 27) ООО «Завод строительных материалов 7»: не явился,
- 28) Губенко Е.А.: не явились,
- 29) Ваганов П.Ю.: не явились,
- 30) Светашева Н.В.: не явился,
- 31) Семенова О.П.: не явился,
- 32) Синько Е.А.: не явился,
- 33) Минченкова Л.А.: не явился,
- 34) ООО УК «Октябрьская»: Шишкиной А.Ю., доверенность №14-юр от 20 декабря 2010 года,
- 35) Иванова А.С.: не явился,
- 36) Воротынцев А.Г.: не явился,
- 37) Лобач В.В.: не явился,
- 38) Юрова Е.А.: не явился,
- 39) ООО «АНОНС»: не явился,
- 40) Михрин Е.А.: не явился,
- 41) Михрина Е.Г.: не явился,
- 42) Братко В.И.: не явился,
- 43) Осипов А.С.: не явился,
- 44) Овчинников М.В.: не явился,
- 45) Гребенникова А.А.: не явился,
- 46) Ильин А.Б.: не явился,
- 47) Ильин А.В.: не явился,
- 48) Лебедев О.Н.: не явился,
- 49) Корнилов Н.А.: не явился,
- 50) Кожемякин В.П.: не явился,
- 51) Бойняшин Е.А.: не явился,
- 52) Бойняшина И.В.: не явился,
- 53) Лядусов А.Н.: не явился,
- 54) Лядусова И.В.: не явился,

у с т а н о в и л:

конкурсный кредитор - закрытое акционерное общество «Завод ЖБИ-12» обратилось в арбитражный суд с ходатайством, уточненным в ходе судебного разбирательства, о признании плана внешнего управления общества с ограниченной ответственностью «УНИКОН» недействительным и об обязанности внешнего управляющего разработать и представить на утверждение собранию кредиторов общества с ограниченной ответственностью «УНИКОН» новый план внешнего управления.

При этом в качестве оснований для признания плана внешнего управления заявитель приводит следующие обстоятельства.

Так, в разделе 2 главы 5 «Мероприятия по восстановлению платежеспособности ООО «УНИКОН» и сроки расчетов с кредиторами» внешнего плана разработанного арбитражным управляющим, в качестве одного из активов от реализации прав и обязанностей которого планируется получить доход значится объект, расположенный по адресу: г. Новосибирск, Горский, 10 (строительный).

Согласно плану внешнего управления предполагается передача Объекта Горская, 10 путем полной передачи с баланса Должника на баланс нового Застройщика (передача полного объема прав и обязанностей (в том числе дебиторской задолженности). При этом внешний управляющий указывает, что регистрация дополнительных соглашений к договорам долевого участия, предусматривающим смену застройщика, началась в апреле 2010 года. Перевод прав аренды земельных участков также был произведен в апреле 2010 года.

Между тем, уже 12 февраля 2010 года между ООО «УНИКОН», находящемся на тот момент в процедуре банкротства - наблюдении, и ООО Управляющая компания «Октябрьская» было заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска № 61115 от 12 февраля 2007 года. На основании данного соглашения, должник безвозмездно (п. 1.11.соглашения) передал ООО Управляющая компания «Октябрьская» крупный актив в виде объекта незавершенного строительства и права аренды на земельный участок.

16 апреля 2010 года ООО Управляющая компания «Октябрьская» было получено разрешение на строительство № Ру 5403000-306/1-И объекта - Горская, 10, что дает основание полагать, что уже на тот момент он являлся застройщиком указанного объекта. Срок действия данного разрешения на строительство, как и указывает в своем плане арбитражный управляющий - 31 декабря 2010 года.

Фактически, ООО Управляющая компания «Октябрьская» после принятия на себя прав и обязанностей застройщика, имеет возможность распоряжаться и фактически распоряжается частью непроданных должником площадей. На сегодняшний день продажа квартир в объекте - Горский, 10 продолжается. Продажа осуществляется от лица нового застройщика объекта - ООО Управляющая компания «Октябрьская», которое и получает всю прибыль от реализации данных квартир.

В плане внешнего управления внешний управляющий указывает, что процедура смены застройщика объекта - д. 10 Горский была инициирована собранием дольщиков в декабре 2009 года.

Однако собрание дольщиков не имеет права распоряжаться имуществом должника, находящегося в процедуре банкротства. Если подобное решение общего собрания дольщиков действительно имело место быть, как о нем указывает в своем отчете арбитражный управляющий, то юридической силы данное решение не имеет, то есть не влечет за собой никаких правовых последствий. Участники долевого строительства после введения в отношении застройщика процедуры банкротства, равно как и другие кредиторы застройщика-должника, приобретают права, предусмотренные ФЗ «О несостоятельности (банкротства)». Вышеуказанный Закон не предполагает права участников долевого строительства на самостоятельное распоряжение имуществом должника.

Арбитражный управляющий не только не имеет права составлять план внешнего управления на основании незаконного решения участников долевого строительства, но, и обязан предпринять все необходимые меры по оспариванию сделки по отчуждению вышеуказанного имущества должника. Однако данная сделка по безвозмездному отчуждению имущества должника арбитражным управляющим оспорена не была.

Согласно положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство объекта может быть получено организацией – застройщиком, только при наличии необходимых технических условий на объект строительства. Соответственно они были переданы ООО Управляющая компания «Октябрьская» должником по факту подписания соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска № 61115 от 12 февраля 2007 года

Из анализа п. 2 Плана внешнего управления следует, что сметная стоимость данного объекта составляет 698 958 118 руб.

На момент совершения сделки по данному объекту выполнено строительно-монтажных работ на сумму 470 426 392 руб. От участников долевого строительства привлечено 325 692 092 рублей. Остаток непроданных квадратных метров составляет: 6 371,56 м².

На основании вышеприведенных данных, по мнению заявителя, данный актив (объект, расположенный по адресу: г. Новосибирск, Горский, 10 (строительный)), представлял значительную ценность для должника, в том числе как ресурс для погашения требований кредиторов. Непроданные в объекте площади должны были быть включены в конкурсную массу должника, необходимую для удовлетворения требований кредиторов..

Однако объект вместе с правом аренды на земельный участок были безвозмездно должником отчуждены.

Разница между стоимостью выполненных строительно-монтажных работ на объекте и суммой, привлеченной от участников долевого строительства, составляет 144 734 300 руб.

У заявителя есть все основания полагать, что данная сумма была вложена в строительство, в том числе из средств конкурсных кредиторов должника.

Внешний управляющий отзывом и в судебном заседании считает ходатайство необоснованным и неподлежащим удовлетворению.

Конкурсный кредитор ООО Управляющая компания «Октябрьская» также считает ходатайство необоснованным и неподлежащим удовлетворению.

НОУ ВПО «СибУПК» оставляет рассмотрение ходатайства на усмотрение суда.

Конкурсные кредиторы, за исключением ООО Управляющая компания «Октябрьская», НОУ ВПО «СибУПК» в судебное заседание не явились, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Дело рассмотрено в их отсутствие по правилам статей 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в судебном заседании, исследовав имеющиеся в деле доказательства, арбитражный суд установил следующее.

Определением арбитражного суда от 28 октября 2009 года по делу № А45-16883/2009 в отношении должника - общества с ограниченной ответственностью «УНИКОН» введено наблюдение. Временным управляющим утвержден Богданов А.И.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 11 февраля 2010 года закрытое акционерное общество «Завод ЖБИ-12» включено в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «УНИКОН».

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 23 апреля 2010 года в отношении должника - общества с ограниченной ответственностью «УНИКОН», введено внешнее управление сроком на 18 месяцев. Внешним управляющим утвержден Богданов А.И.

Собранием кредиторов общества от 18 июня 2010 года, на котором присутствовали конкурсные кредиторы с общим количеством голосов 190 320 812,73, что составляет 90,53%, в том числе закрытое акционерное общество «Завод ЖБИ-12» (3 121 980,90 (1,48%)), единогласно утвержден представленный внешним управляющим план внешнего управления.

В соответствии с пунктом 6 статьи 107 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту – Закон о банкротстве) план внешнего управления может быть признан недействительным полностью или частично арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, по ходатайству лица или лиц, права и законные интересы которых были нарушены.

В соответствии со статьей 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для дела, на основе представленных доказательств.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 106 Закона о банкротстве план внешнего управления должен предусматривать меры по восстановлению платежеспособности должника (открытый перечень которых указан в статье 109 Закона), условия и порядок реализации указанных мер, расходы на их реализацию и иные расходы должника.

Платежеспособность признается восстановленной при отсутствии признаков банкротства, установленных статьей Закона.

План внешнего управления должен соответствовать требованиям, установленным федеральными законами; предусматривать срок восстановления платежеспособности должника; содержать обоснование возможности восстановления платежеспособности должника в установленный срок.

Оспаривая план внешнего управления, заявитель ссылается на то, что в качестве одного из активов от реализации прав и обязанностей которого планируется получить доход, значится объект, расположенный по адресу: г. Новосибирск, Горский, 10 (строительный). Однако объект вместе с правом аренды на земельный участок были безвозмездно отчуждены должником. Данный актив (объект, расположенный по адресу: г. Новосибирск, Горский, 10 (строительный)), представлял значительную ценность для должника, в том числе как ресурс для погашения требований кредиторов. Непроданные в объекте площади должны были быть включены в конкурсную массу должника, необходимую для удовлетворения требований кредиторов. Включение указанного мероприятия не способствует восстановлению платежеспособности должника.

В соответствии с положениями статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий (статья 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Из материалов дела следует, что 26 октября 2009 года должник и ООО УК «Октябрьская» составили протокол о намерениях по передаче прав и обязанностей застройщика, поскольку наличествовали обстоятельства, свидетельствующие о том, что дом не будет сдан в срок, в отношении застройщика введена процедура наблюдения, граждане, являющиеся участниками долевого строительства, инициировали смену застройщика дома №10 по улице Горской.

Денежные средства на дату введения наблюдения, необходимые для завершения строительства у должника отсутствовали, продать объект незавершенного строительства не представлялось возможным, поскольку он находился в залоге у участников долевого строительства и без их согласия не может быть реализован, строительный рынок в г. Новосибирске находился в периоде спада.

Основания для оспаривания законных действий участников строительства и их прав на объект строительства у арбитражного управляющего отсутствовали.

10 марта 2010 года между должником и ООО УК «Октябрьская» было заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 61115 от 12 февраля 2007 года, по которому должник при получении письменного согласия Мэрии города Новосибирска передает ООО УК «Октябрьская» в полном объеме права и обязанности арендатора, предусмотренные договором аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 61115 от 12 февраля 2007 года, а ООО УК «Октябрьская» принимает в полном объеме права и обязанности по договору аренды.

Согласно акту приема-передачи земельного участка № 1 по соглашению о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 61115 от 12 февраля 2007 года, подписанному сторонами 10 марта 2010 года, должник передал, а ООО УК «Октябрьская» приняло земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:0:0243, расположенный в пределах Ленинского района города Новосибирска площадью 4130 кв.м.

На момент передачи функций застройщика на объекте коробка была выполнена на 80%, кровля на 30%, внутренние инженерные сети на 2%, наружные инженерные сети на 30%, отделка на 0%, технические условия по водоснабжению и канализированию на 95%, электроснабжению на 30%, теплоснабжению на 95%, связи на 50%, радиификации - 0%.

Продолжение строительства было невозможно из-за отсутствия у ООО «УНИКОН» денежных средств и невозможности привлечения денежных средств инвесторов, путем заключения договоров долевого участия на оставшиеся площади, поскольку никто не будет инвестировать денежные средства в объект банкрота. Продать объект в текущем состоянии, обремененный правами дольщиков за 470 426 392 руб. также не представлялось возможным.

Оценив в совокупности собранные по делу доказательства, суд пришел к выводу, что объект, расположенный по адресу: г. Новосибирск, Горский, 10 (строительный), не является реальным активом должника на сумму 144 734 300 руб., поскольку согласно данным, указанным в плане внешнего управления и приводимых заявителем стоимость строительства объекта составляет 698 958 118 руб. На момент принятия о передаче объекта было выполнено работ на сумму 470 426 392 руб., привлечено от участников долевого строительства 325 692 092 руб. Рыночная стоимость объекта не находится в прямой зависимости от стоимости затраченных на строительство денежных средств. Оценка объекта незавершенного строительства никем не проводилась.

Передав объект строительства новому застройщику, ООО «УНИКОН» тем самым сняло с себя обязательства перед участниками долевого строительства с учетом всех процентов и неустоек, не несет затрат по сохранности, консервации площадки, оплаты за аренду земельного участка у Мэрии г. Новосибирска.

Кроме того, земельные участки, находящиеся в собственности ООО «УНИКОН», на которых осуществляется строительство, переданы в аренду ООО «УК «Октябрьская» и приносят должнику доход в виде арендных платежей, который на сегодняшний день составил 345 399 руб. 99 коп.

Проанализировав план внешнего управления, протокол о намерениях от 26 октября 2009 года, соглашение о передаче прав и обязанностей застройщика от 21 июня 2010 года, суд пришел к выводу, что передача прав и обязанностей застройщика не является безвозмездной сделкой, поскольку ООО УК «Октябрьская» приняло на себя обязанности по устранению гарантийных недостатков дома по адресу: г. Новосибирск, улица Горская, 8а, на сумму 5 000 000 руб. 00 коп., необходимость проведения которых обусловлена дефектными ведомостями и предписаниями уполномоченных органов. В соответствии с протоколом о намерениях от 26 октября 2009 года и соглашением от 21 июня 2010 года долг перед Новосибирским социальным коммерческим банком «Левобережный» по кредитным договорам в сумме 200 000 000 руб. 00 коп., а также проценты за пользование кредитом и иные суммы, предусмотренные кредитными договорами, были переведены по договору о переводе долга от 26 октября 2009 года на ООО УК «Октябрьская».

В нарушение статьи 107 Закона о банкротстве заявитель не доказал, какие именно его права или законные интересы как кредитора нарушены положениями плана внешнего управления, и причинения ему убытков.

При таких обстоятельствах у суда отсутствуют правовые основания для удовлетворения ходатайства.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 106, 107 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л:

в удовлетворении заявления о признании плана внешнего управления общества с ограниченной ответственностью «УНИКОН» недействительным и об обязанности внешнего управляющего разработать и представить на утверждение собранию кредиторов общества с ограниченной ответственностью «УНИКОН» новый план внешнего управления, отказать.

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Г.В. Свиридова