



Арбитражный суд Республики Крым  
295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. А. Невского, д. 29/11

---

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Симферополь

«09» августа 2023 года

Дело № А83-5538/2023

Резолютивная часть решения оглашена 07 августа 2023 года

Полный текст решения изготовлен 09 августа 2023 года

Арбитражный суд Республики Крым в составе судьи Ильгова В.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Мустафаевой С.Л.

Рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела

**по заявлению РНКБ Банк (ПАО)**

**о признании** Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Керчь Девелопмент» (ОГРН 1179102026905, ИНН 9111023842) **несостоятельным (банкротом) с применением параграфа 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,**

**при участии:**

Общества с ограниченной ответственностью «Управление строительных работ»,

Некоммерческой организации «Крымский республиканский фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»,

Публично-правовой компании «Фонд развития территорий»,

Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым,

Администрации города Керчи Республики Крым

Прокуратуры Республики Крым

**при участии сторон и их представителей:**

от РНКБ Банк (ПАО) – Воробьева Е.В. и Ершов В.А. по доверенности;

от Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Керчь Девелопмент» – директор

Шимчук А.И., по приказу № 4, Заостровский В.А., по доверенности;

иные участники процесса явку не обеспечили.

**УСТАНОВИЛ:**

01.03.2023 РНКБ Банк (ПАО) обратился в Арбитражный суд Республики Крым с заявлением о признании Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Керчь Девелопмент» (ОГРН 1179102026905, ИНН 9111023842) несостоятельным (банкротом) с применением параграфа 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Заявитель просит утвердить конкурсным управляющим арбитражного управляющего Лагоду Надежду Серафимовну, члена Союза «СРО АУ «Стратегия» (ОГРН 1023601559035, ИНН 3666101342, 123308, г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 6, стр. 1).

Определением суда от 02.03.2023 заявление РНКБ Банк (ПАО) о признании Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Керчь Девелопмент» несостоятельным (банкротом) с применением параграфа 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» принято к производству, возбуждено производство по делу. Назначено судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления. В порядке ст. 35 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» были привлечены: Общество с ограниченной ответственностью «Управление строительных работ», Некоммерческая организация «Крымский республиканский фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», Публично-правовая компания

«Фонд развития территорий», Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, Администрация города Керчи Республики Крым

14.03.2023 от Союза «СРО АУ «Стратегия» поступили сведения о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Лагоды Надежды Серафимовны для утверждения конкурсным управляющим по настоящему делу.

Определением суда от 07.04.2023 к участию в деле допущен прокурор.

В судебное заседание 01.08.2023 заявитель и должник обеспечили участие своих полномочных представителей в судебное заседание, именно от РНКБ Банк (ПАО) представитель Воробьева Е.В., от должника: директор Шимчук А.И. и представитель Заостровский В.А.

Иные заинтересованные лица не обеспечили участие своих полномочных представителей в судебном заседании, о дате, времени и месте проведения судебного заседания уведомлены надлежащим образом в соответствии со статьей 123 АПК РФ, что подтверждается материалами дела.

Представители должника в ходе судебного заседания заявили ходатайство об отложении судебного заседания для проведения переговоров с заявителем о привлечении денежных средств по договору займа с третьим лицом.

Представитель заявителя возражал против отложения судебного заседания.

Суд, заслушав пояснения лиц, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела, пришел к выводу об отсутствии оснований для отложения судебного заседания, при этом исходит из того, что судебные заседания неоднократно откладывались по ходатайству должника для мирного урегулирования спора, и за пять месяцев, стороны так и не урегулировали спор во внесудебном порядке, кроме того, представитель заявителя возражает против возможности мирного урегулирования спора.

В ходе судебного заседания оглашен перерыв на 04.08.2023 в 13 часов 30 минут.

После перерыва в судебное заседание 04.08.2023 заявитель и должник обеспечили участие своих полномочных представителей в судебное заседание, именно от РНКБ Банк (ПАО) представитель Воробьева Е.В., от должника представитель Заостровский В.А.

Иные заинтересованные лица не обеспечили участие своих полномочных представителей в судебном заседании, о дате, времени и месте проведения судебного заседания уведомлены надлежащим образом в соответствии со статьей 123 АПК РФ, что подтверждается материалами дела.

В ходе судебного заседания оглашен перерыв на 07.08.2023 в 14 часов 00 минут.

После перерыва в судебное заседание 07.08.2023 заявитель и должник обеспечили участие своих полномочных представителей в судебное заседание, именно от РНКБ Банк (ПАО) представители Воробьева Е.В. и Ершов В.А., от должника представитель Заостровский В.А.

Иные заинтересованные лица не обеспечили участие своих полномочных представителей в судебном заседании, о дате, времени и месте проведения судебного заседания уведомлены надлежащим образом в соответствии со статьей 123 АПК РФ, что подтверждается материалами дела.

Заслушав доводы лиц, явившихся судебное заседание, исследовав материалы дела, судом установлены следующие обстоятельства.

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

По правилам подпункта 1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве застройщиком является лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства, - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в

том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве установлено, что участник строительства – физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

Должник согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре юридических лиц по состоянию на 22.02.2022, одним из видов деятельности должника является «Строительство жилых и нежилых зданий».

Должник привлекал денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов с размещением денежных средств на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом 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 связи с изложенным должник по смыслу части 1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве является застройщиком – лицом, привлекающим денежные средства и (или) имущество участников строительства, к которому имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

Как указывает заявитель, застройщик не выполнил принятые на себя обязательства по передаче объектов строительства в установленные сроки, жилые дома не введены в эксплуатацию, должником указанные обстоятельства не оспариваются.

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

Перечисленные обстоятельства свидетельствуют о том, что при рассмотрении дела о банкротстве Должника подлежат применению положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, требование заявителя в этой части подлежит удовлетворению.

В силу пункта 2.7 статьи 201.1 Закона о банкротстве, арбитражный суд рассматривает обоснованность заявления о признании должника банкротом по общим правилам статьи 48 Закона о банкротстве с учетом особенностей и изъятий, установленных параграфом 7.

В соответствии с пунктом 2.7 статьи 201.1 Закона о банкротстве, при рассмотрении дела о банкротстве застройщика предусмотренные процедуры наблюдения и финансового оздоровления не применяются. Признав заявление о признании должника банкротом обоснованным, суд принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

В материалы дела представлены соответствующие доказательства, что должник является застройщиком, каких-либо возражений против указанного заявлено не было.

Заявитель просит признать обоснованными требования в размере в общей сумме 903 277 587,05 рублей, из которой: - 772 765 728,36 рублей – основной долг; - 130 511 858,69 рублей – неустойка, как обеспеченные залогом имущества должника на сумму 655 023 277,50 рублей.

Должник в ходе судебных заседаний возражал против капитализации процентов, против начисленных неустоек, при этом, получение кредита в размере 664 027 555,56 рублей признал, кроме того, в своем отзыве поданном 15.05.2023 указывает, что задолженность по основной сумме составляет 664 027 555,56 рублей.

Пунктом 3 статьи 130 АПК РФ установлено, что арбитражный суд первой инстанции вправе выделить одно или несколько соединенных требований в отдельное производство, если признает раздельное рассмотрение требований соответствующим целям эффективного правосудия.

Изучив доводы заявления, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о необходимости в порядке статьи 130 АПК РФ выделить в отдельное производство требования РНКБ Банк (ПАО) о признании обоснованными требований в размере 239 250 031,49 рублей, из которой: - 99 437 353,58руб. – просроченный основной долг (капитализированные проценты); - 4 418 050,90 руб. – просроченные проценты; - 1 107 825,76 руб. – проценты на просроченный долг; - 3 774 942,56 руб. – комиссия; - 90 618 920,34 руб. – неустойка; - 39 892 938,35 руб. – сумма неустойки в виде штрафа, а также требование о признании кредиторских требований обеспеченных залогом имущества должника на сумму 655 023 277,50 рублей, так как выделение указанных требований и их раздельное рассмотрение будет соответствовать целям эффективного правосудия, недопущению затягивания сроков рассмотрения дела, а также предоставления возможности должнику (контролирующим лицам должника) представить подробные возражения против требований которые им не признаются (оспариваются).

25.10.2019 между РНКБ Банк (ПАО), далее – Банк/Кредитор/Заявитель, и Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Керчь Девелопмент», далее – Заемщик/Должник, заключен Кредитный договор (невозобновляемая кредитная линия) № 120/19-НКЛ, далее – Кредитный договор/Договор.

Пунктом 1.1. кредитного договора (невозобновляемая кредитная линия) № 120/19-НКЛ от 25.10.2019 (далее – Кредитный договор), Кредитор предоставляет Заемщику Целевой кредит в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и открывает кредитную линию с установлением общего максимального размера предоставленных Заемщику средств (далее – Лимит выдачи) 490 000 000,00 рублей (Четыреста девяносто миллионов рублей 00 копеек) на цели финансирование расходов Застройщика, связанные с реализацией проекта.

Пунктом 1.2. Дополнительного соглашения № 5 к Кредитному договору от 03.09.2021 в п. 1.1. были внесены изменения, согласно которым, кредитор предоставляет Заемщику Целевой кредит в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и открывает кредитную линию с установлением общего максимального размера предоставленных Заемщику средств 638 600 000,00 рублей (Шестьсот тридцать восемь миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек) на цели: финансирование расходов Застройщика, связанных с реализацией Проекта.

Пунктом 1.3. Дополнительного соглашения № 6 к Кредитному договору от 01.04.2022 в п. 1.1. были внесены изменения, согласно которым, кредитор предоставляет Заемщику Целевой кредит в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и открывает кредитную линию с установлением общего максимального размера предоставленных Заемщику средств 678 300 000,00 рублей (Шестьсот семьдесят восемь миллионов триста тысяч рублей 00 копеек) на цели: финансирование расходов Застройщика, связанных с реализацией Проекта.

Исходя из вышеизложенного следует, что увеличение кредитного лимита по Кредитному договору было осуществлено неоднократно.

Согласно п. 5.6 Кредитного договора, выдача кредита осуществляется в безналичном порядке путем зачисления денежных средств на Расчетный счет Заемщика, открытый в РНКБ Банк (ПАО), при условии предоставления Кредитору надлежаще оформленных платежных документов на получение Траншей, при условии начисления собственных денежных средств на Расчетном счете Заемщика в сумме равной или превышающей размер ограничений распоряжения денежными средствами на расчетном счете либо выставленных к счету требований, предусматривающих списание денежных средств без дополнительного распоряжения Заемщика (в случае, если такие ограничения не влекут ограничение распоряжения денежными средствами на расчетном счете (приостановление, в том числе блокирование (замораживание) денежных средств, арест денежных средств, при котором расходные операции по расчетному счету запрещены в полном объеме, в случае, установленном законодательством РФ)), а также отсутствие иных ограничений по распоряжению денежными средствами.

В соответствии с п. 5.7. Кредитного договора, в случае невыполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Приложением № 1 к настоящему Договору, Кредитор вправе приостановить выдачу кредита и/или сократить Лимит выдачи.

Исходя из сведений, содержащихся в выписке по счету за период 25.10.2019 по 18.04.2023 по номеру договора линии № 120/19-НКЛ, содержащую сведения об использовании кредита по договору № 120/19-НКЛ от 25.10.2019 г., выдача кредита была осуществлена посредством траншей, согласно заявлениям ООО СЗ «Керчь Девелопмент».

Согласно 6.1.1. Кредитного договора, в Дату раскрытия Счетов ЭСКРОУ, но не позднее Даты окончания льготного периода, наступает срок возврата кредита в размере не менее 85 (Восьмидесяти пяти) процентов от объема денежных средств, размещенных на Счетах ЭСКРОУ, но не менее 50 (пятидесяти) процентов от Остатка ссудной задолженности по настоящему Договору.

Дата окончания льготного периода установлена в Кредитном договоре в разделе «ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ», с учетом Дополнительного соглашения № 4 к Кредитному договору от 25.06.2021, Дополнительного соглашения № 6 к Кредитному договору от 01.04.2022, Дополнительного соглашения № 8 к Кредитному договору от 22.07.2022 – 31 октября 2022 года.

В соответствии с п. 1.1. Кредитного договора установлен окончательный срок возврата кредита – 30 декабря 2022 года.

Пунктом 6.1.3. Кредитного договора предусмотрено, что не позднее даты окончательного возврата кредита, установленной п. 1.1. Договора, Заемщик обязан направить на погашение задолженности не менее 100 (Ста) процентов от Остатка ссудной задолженности по настоящему Договору.

Также п. 6.1.1. Кредитного договора предусмотрено, что в дату раскрытия Счетов ЭСКРОУ, но не позднее Даты окончания льготного периода, наступает срок возврата кредита в размере не менее 85 (Восьмидесяти пяти) процентов от объема денежных средств, размещенных на Счетах ЭСКРОУ, но не менее 50 (Пятидесяти) процентов от Остатка ссудной задолженности по настоящему Договору.

Согласно разделу «ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ» Кредитного договора, датой раскрытия Счетов ЭСКРОУ выступает дата, которая наступает не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Заемщиком в Банк разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в ЕИСЖС указанной информации.

Исходя из вышеизложенного следует, что срок возврата кредита наступает в Дату раскрытия Счетов ЭСКРОУ, но не позднее Даты окончания льготного периода. В связи с тем, что дата окончания льготного периода взаимообусловлена с датой ввода объекта в эксплуатацию, которая установлена п. 2.23 Приложения к Кредитному договору, неоднократно были нарушены ООО СЗ «Керчь Девелопмент» указанные сроки по вводу в эксплуатацию объекта, раскрытие счетов ЭСКРОУ осуществлено не было. Следовательно, дата наступления срока исполнения обязательства по каждому платежу, полученному в кредит выступает дата окончания льготного периода, а именно 31 октября 2022 года.

По состоянию на 09.02.2023 включительно задолженность Должника перед Кредитором не погашена и составляет 664 027 555,56 рублей – основная задолженность.

Таким образом, суд приходит к выводу, что заявителем доказано наличие задолженности в размере 664 027 555,56 рублей, при этом должником наличие указанной задолженности не опровергается, доказательств ее погашения в полном объеме в материалы дела не представлено.

При этом, доказательства погашения задолженности в полном объеме в материалах дела отсутствуют.

Принимая во внимание вышеизложенное, суд считает, что заявителем доказано наличие обстоятельств, предусмотренных ст. 33 Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», для обращения с заявлением в арбитражный суд.

Учитывая наличие у должника признаков банкротства, принимая во внимание размер и характер предъявленных к должнику требований, суд приходит к выводу о наличии оснований для признания должника банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства сроком на один год.

Введение процедуры конкурсного производства в отношении застройщика, минуя процедуру наблюдения, является предоставлением дополнительных гарантий гражданам - участникам долевого строительства по защите их прав и интересов и обусловлено необходимостью своевременного введения процедуры банкротства при наличии минимально достаточного круга обстоятельств, указывающих на невозможность удовлетворения застройщиком требований участников строительства.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о наличии оснований для признания кредиторских требований РНКБ Банк (ПАО) в размере 664 027 555,56 рублей обоснованными и подлежащими включению в третью очередь реестра требований кредиторов.

Согласно положений п. 2.1. ст. 201.1 Закона о банкротстве, конкурсными управляющими (внешними управляющими) в деле о банкротстве застройщика утверждаются арбитражные управляющие, соответствующие установленным настоящим Федеральным законом требованиям и аккредитованные Фондом.

14.03.2023 от Союза «СРО АУ «Стратегия» поступили сведения о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Лагоды Надежды Серафимовны для утверждения конкурсным управляющим по настоящему делу.

Учитывая, что предложенная заявителем кандидатура конкурсного управляющего Лагоды Надежды Серафимовны соответствует условиям аккредитации, установленным п. 2.2. ст. 201.1 Закона о банкротстве, а также требованиям статей 20 и 20.2 Закона о банкротстве, суд утверждает Лагоде Надежде Серафимовне, конкурсным управляющим должника Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Керчь Девелопмент».

Согласно статье 20.6 Закона о банкротстве вознаграждение конкурсного управляющего за осуществление им своих полномочий составляет тридцать тысяч рублей в месяц и относится на средства должника.

В силу пункта 3 статьи 201.4 Закона о банкротстве денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений предъявляются конкурсному управляющему, которым соответствующие требования рассматриваются и включаются в реестр требований кредиторов.

Арбитражный суд в порядке, установленном статьей 60 Закона о банкротстве, рассматривает исключительно возражения участника строительства по результатам рассмотрения конкурсным управляющим предъявленных им должнику требований (пункты 8 и 10 статьи 201.4 Закона о банкротстве).

Судебные расходы кредитора, состоящие из затрат по уплате государственной пошлины при обращении в суд с заявлением о признании должника банкротом в размере 6 000,00 руб., в соответствии со статьей 110 АПК РФ подлежат взысканию в его пользу с должника.

Суд не принимает во внимание возражения должника изложенные в отзыве поданном 15.05.2023, а также высказанные доводы в устных пояснениях данных в ходе судебных заседаний, так как они сводятся к ненадлежащему по его мнению исполнению кредитного договора заявителем, в том числе и недофинансированию заявителем должника в сумме 13 972 444,44 рублей, однако, указанные обстоятельства не являются предметом спора по настоящему делу, должник добровольно заключил кредитный договор с заявителем, получал денежные средства от заявителя, при этом, в случае если заявитель нарушал условия кредитного договора, должник вправе предъявить к заявителю требования о привлечении его

к установленной Кредитным договором (невозобновляемая кредитная линия) № 120/19-НKL от 25.10.2019 и/или ГК РФ ответственности за ненадлежащее исполнение договора, доказательств совершения должником указанных действий, суду не представлено, однако вышеуказанные доводы не освобождают должника от обязанности возвратить кредитные средства банку.

Кроме того, как пояснили представители заявителя, и признал должник в ходе судебного заседания, на момент возбуждения дела о банкротстве должника на счетах эскроу находились средства участников долевого строительства в сумме примерно 520 900 000,00 рублей (как указано в отзыве должника от 15.05.2023), при этом в настоящее время на указанных счетах осталось 451 386 272,82 рублей (дополнительный отзыв от 04.08.2023), таким образом, за время рассмотрения обоснованности настоящего заявления с должником расторгнуты договора долевого участия на общую сумму около 70 000 000,00 рублей, дальнейшее затягивание рассмотрения обоснованности заявления может привести к еще большему числу расторгнутых договоров долевого участия и соответственно усложнит процедуру банкротства и приведет к увеличению сроков процедуры.

Относительно доводов о наличии возможности у должника получить целевой займ в сумме 50 000 000,00 рублей, и завершить ввести объект в эксплуатацию, и соответственно погасить задолженность перед заявителем, суд приходит к выводу, что указанные доводы не заслуживают внимания, так как с момента возбуждения производства по настоящему делу, представители должника в каждом судебном заседании заявляли о наличии у должника инвестора готового предоставить средства для завершения строительства, однако, за прошедшие 5 месяцев с момента возбуждения производства по настоящему делу, денежные средства привлечены не были, и как пояснил представитель заявителя ООО «Согласие», которое выразило готовность финансировать должника и с которым заявитель вел переговоры по заключению договора, отказалось от его заключения, в ходе судебного заседания 01.08.2023 представители должника также подтвердили отказ ООО «Согласия» от заключения договора.

Представили должника в ходе судебного заседания 01.08.2023 представили копию договора с ООО «Санди» о предоставлении займа в сумме 50 000 000,00 рублей, как пояснили представители должника, для предоставления указанных средств необходимо согласие заявителя, в том числе, предоставление ООО «Санди» права первоочередного полного удовлетворения своих требований за счет средств находящихся на счетах эскроу, представители заявителя в ходе судебных заседаний 01.08.2023 и 04.08.2023, пояснили, что предложенное должником соглашение по предоставлению ООО «Санди» денежных средств должнику отклонено банком.

В соответствии с пунктом 8.1 статьи 8 Федеральный закон от 01.07.2018 N 175-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «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», по расчетному счету указанного в [части 7](#) настоящей статьи застройщика не допускается совершение следующих операций: операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц; операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство; предоставление ссуд, займов, за исключением целевых займов, предоставляемых застройщиком другому застройщику, по отношению к которому он является основным обществом.

Таким образом, должник в силу прямого законодательного запрета не вправе привлекать займы и принимать на себя обязательства перед третьими лицами.

Суд также не принимает во внимание доводы должника об отсутствии у него признаков несостоятельности (банкротстве), при этом исходит из следующего.

Представитель должника в ходе судебного заседания 07.08.2023 пояснил, что у должника отсутствуют признаки несостоятельности (банкротстве), так как у заявителя в залоге находится достаточно имущества должника обеспечивающего защиту его интересов, а также указывает, что банк может самостоятельно профинансировать завершения строительства без привлечения сторонних инвесторов.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Как указано, было судом ранее, обязательства должника перед заявителем признаны судом обоснованными в сумме 664 027 555,56 рублей, задолженности по основной сумме долга предоставленной заявителем должнику по Кредитному договору (невозобновляемая кредитная линия) № 120/19-НКЛ от 25.10.2019.

Кроме того, как следует из информации размещенной на официальном сайте «Картотека арбитражных дел» должник являлся/является ответчиком по 25 делам находящимся/находившимся в производстве арбитражных судов Российской Федерации.

Как следует из информации, размещенной на официальном сайте ФССП России (<https://fssp.gov.ru/iss/ip>), в отношении должника возбуждено девять исполнительных производств.

Представители должника в ходе судебных заседаний поясняли, что у должника имеются неисполненные обязательства перед подрядчиками выполнявшими работы на объекте и поставщиками материалов, в связи с чем, изначально было указано, что должнику необходимы денежные средства в сумме 80 000 000,00 рублей для завершения строительства, часть из которых необходима для погашения задолженности перед подрядчиками и поставщиками, в последних судебных заседания представители должника указывали, что для завершения строительства необходимы денежные средства в сумме 50 000 000,00 рублей, о чем 04.08.2023 к дополнительному отзыву представлена справка о стоимости работ для завершения строительства и ввода в эксплуатацию в общей сумме 47 758 287,05 рублей, при этом в указанной справке отсутствуют сведения о задолженности перед подрядчиками и поставщиками.

Кроме того, представитель должника пояснил, что его «материнская» компания в настоящее время не может выделить средства, так как сама испытывает финансовые трудности, в связи с участием в иных строительных проектах.

При вышеизложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу о наличии у должника признаков несостоятельности (банкротстве) и отсутствии возможности самостоятельно выйти из сложившейся ситуации, при этом, суд обращает внимание, что при наличии объективной возможности восстановления платежеспособности должника, в порядке, установленном статьей 201.15-3 Закона о банкротстве, которой предусмотрен механизм перехода к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика, таким образом, введение процедуры конкурсного производства с применением к должнику правила банкротства застройщика, предусмотренные параграфом 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», не свидетельствует о полной утрате у должника возможности восстановления платежеспособности, которая может быть восстановлена путем реализации мероприятий предусмотренных Законом о банкротстве.

Относительно доводов прокурора о преждевременности введения в отношении должника процедуры банкротства, суд полагает необходимым указать, что введение процедуры банкротства в отношении застройщика не лишает граждан, заключивших договор долевого участия с должником, права на получения в собственности жилых помещений, так

как завершение строительства и введение в эксплуатацию многоквартирного жилого дома является одним из мероприятий процедуры банкротства предусмотренных § 7 гл. IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», и направленных на защиту прав и законных интересов граждан, в то время как очередное отложение судебного заседания по рассмотрению вопроса обоснованности заявления приведет к продолжению существования правовой неопределенности, затягиванию сроков процедуры банкротства, и не будет отвечать принципу справедливости как по отношению к заявителю и должнику, так и по отношению к участникам долевого строительства. Отложение судебного заседания приведет к дальнейшему усугублению финансового положения должника, так как до введения процедуры банкротства на все его неисполненные обязательства, как перед заявителем, так и перед иными кредиторами должника, продолжают начисляться установленные договорами и законом проценты и финансовые санкции, что увеличивает риск не восстановления платежеспособности должника.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 124-127, § 7 гл. IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» суд,

#### **РЕШИЛ:**

1. Признать заявление РНКБ Банк (ПАО) обоснованным.
2. Признать Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Керчь Девелопмент» (ОГРН 1179102026905, ИНН 9111023842) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него конкурсное производство сроком на один год, до 07.08.2024, применив к должнику правила банкротства застройщика, предусмотренные параграфом 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».
3. Назначить конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Керчь Девелопмент» (ОГРН 1179102026905, ИНН 9111023842) арбитражного управляющего Лагоду Надежду Серафимовну (ИНН 681801451967, член Союза «СРО АУ «Стратегия», адрес для направления корреспонденции: 123308, г. Москва, Проспект Маршала Жукова, д. 6, стр. 1).
4. Признать требования РНКБ Банк (ПАО) в размере 664 027 555,56 рублей обоснованными и подлежащими включению в третью очередь реестра требований кредиторов.
5. В порядке статьи 130 АПК РФ выделить в отдельное производство требования РНКБ Банк (ПАО) о признании обоснованными требований в размере 239 250 031,49 рублей, из которой: - 99 437 353,58 руб. – просроченный основной долг (капитализированные проценты); - 4 418 050,90 руб. – просроченные проценты; - 1 107 825,76 руб. – проценты на просроченный долг; - 3 774 942,56 руб. – комиссия; - 90 618 920,34 руб. – неустойка; - 39 892 938,35 руб. – сумма неустойки в виде штрафа, а также требование о признании кредиторских требований обеспеченных залогом имущества должника на сумму 655 023 277,50 рублей.

Назначить судебное заседание по рассмотрению выделенных требований РНКБ Банк (ПАО) **на 12 сентября 2023 года в 10 часов 00 минут**, которое состоится в помещении суда по адресу: ул. А. Невского, 29/11, г. Симферополь, Республика Крым, зал № 311.

В порядке статьи 66 АПК РФ, предложить сторонам представить:

#### **Конкурсному управляющему:**

- представить мотивированный отзыв по сути заявленных требований.

6. Назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса о дальнейшем ходе рассмотрения дела **на 30 июля 2024 года в 09 часов 00 минут**, которое состоится в помещении суда по адресу: ул. А. Невского, 29/11, г. Симферополь, Республика Крым, зал № 213.

7. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Керчь Девелопмент» (ОГРН 1179102026905, ИНН 9111023842) в пользу РНКБ Банк (ПАО) расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000,00 рублей.

8. Обязать руководителя Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Керчь Девелопмент» Шимчука А.И., в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему Лагоде Н.С.

9. Обязать руководителя Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Керчь Девелопмент» Шимчука А.И. в течение десяти календарных дней с даты утверждения конкурсного управляющего обеспечить передачу сведений обо всех участниках строительства конкурсному управляющему. Конкурсный управляющий в пятидневный срок с даты получения сведений от руководителя застройщика уведомляет всех выявленных участников строительства об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений, требований о передаче машино-мест и нежилых помещений и денежных требований и о сроке предъявления таких требований (п. 2 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

10. Денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений (далее - требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему (п. 3 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

11. Конкурсному управляющему к указанной дате предоставить отчет в соответствии со статьей 143 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», мотивированное ходатайство о продлении срока конкурсного производства, либо о его завершении, копию ходатайства заблаговременно направить в адрес лиц, участвующих в деле.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в месячный срок в Двадцать первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Республики Крым со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

**Судья**

**В.В. Ильгов**