



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

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург*

**07 мая 2024 года**

**Дело № А56-52754/2018/ж./НП**

Определение в виде резолютивной части вынесено 24 апреля 2024 года.

Полный текст определения изготовлен 07 мая 2024 года.

**Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Дудина О.Ю.**, при ведении протокола судебного заседания секретарем Барабаш М.О., рассмотрев в открытом судебном заседании жалобу ТСЖ «Лазурит» на действие (бездействие) конкурсного управляющего, по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ» (ИНН: 7801377160);  
при участии:

от конкурсного управляющего: Петрова А.В. (доверенность от 01.03.2024),

от ТСЖ «Лазурит»: Маслоков-Малов М.С. (доверенность от 13.03.2024),

от ТСЖ «Приморское»: Саакян Н.В. (доверенность от 09.04.2023), Новиков М.Д. (паспорт), в отсутствие иных лиц, участвующих в деле,

### **у с т а н о в и л :**

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.07.2018 (резолютивная часть которого оглашена 18.07.2018) в отношении ООО «Департамент эксплуатации зданий и сооружений-ПЕТРОТРЕСТ» (далее – ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ», должник) введена процедура наблюдения; временным управляющим должника утвержден Ширшов Сергей Петрович.

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 28.07.2018 № 133.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.11.2018 (дата объявления резолютивной части 14.11.2018) в отношении ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ» открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Ширшов Сергей Петрович.

Указанные сведения опубликованы Едином федеральном реестре сведений о банкротстве от 22.11.2018 № 3224972.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.11.2023 прекращены полномочия исполняющего обязанности конкурсного управляющего ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ» - Ширшова Сергея Петровича.

Конкурсным управляющим ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ» утвержден арбитражный управляющий Колосков Константин Анатольевич, (ИНН 781005552776, номер регистрации в едином государственном реестре арбитражных управляющих № 2406, адрес для корреспонденции: 196143, г. Санкт-Петербург, а/я 12, для АУ Колоскова К.А.), член СОАУ «Континент» (СРО).

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.12.2022 бездействие конкурсного управляющего ООО «ДЭЗиСПетротрест» Ширшова Сергея Петровича, выразившееся в неполучении и как следствие не рассмотрении заявления ТСЖ «Лазурит» от 19.01.2022 о признании его кредитором по текущим обязательствам должника и взыскании текущих платежей с ООО «ДЭЗиСПетротрест», признается несоответствующим требованиям Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), суд обязал конкурсного управляющего ООО «ДЭЗиС-Петротрест» Ширшова Сергея Петровича включить в реестр текущих платежей требование ТСЖ «Лазурит» за период с октября 2021 года по декабрь 2021 года в размере 196392, 18 руб., согласно предусмотренной статьей 134 Закона о банкротстве очередности.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2023, определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.12.2022 по делу №А56-52754/2018/ж. изменено, путем изложения второго абзаца резолютивной части определения в следующей редакции: «Обязать конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «ДЭЗиС-Петротрест» учесть в качестве текущего требование товарищества собственников жилья «Лазурит» об оплате услуг по содержанию помещения и коммунальным услугам в нежилом помещении паркинга по адресу: Константиновский проспект, дом 18, литера А, помещение 1-Н за период с 11.05.2018 по 31.12.2021 в размере 2067208, 85 руб.» В остальной части определение от 26.12.2022 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.11.2023 определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.12.2022 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2023 по делу № А56-52754/2018 в части обязанности конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Департамент эксплуатации зданий и сооружений - ПЕТРОТРЕСТ» Ширшова Сергея Петровича учесть в качестве текущего платежа требование товарищества собственников жилья «Лазурит» об оплате услуг по содержанию помещения и коммунальным услугам в нежилом помещении паркинга по адресу: Константиновский пр., д. 18, лит. А, пом. 1-Н, отменено. Дело в отмененной части направлено в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области на новое рассмотрение. В остальной части определение от 26.12.2022 и постановление от 09.07.2023 по делу № А56-52754/2018 оставлено без изменения.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.11.2023 назначено рассмотрение заявления в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции.

ТСЖ «Лазурит» представлены письменные пояснения, в которых поддерживает заявленные требования в полном объеме.

Кредитором ТСЖ «Приморское» и конкурсным управляющим представлены письменные пояснения, в которых в удовлетворении заявления просят отказать.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, не явились. В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) заявление рассмотрено в их отсутствие.

Исследовав материалы обособленного спора, и представленные доказательства, заслушав представителей сторон, арбитражный суд пришел к выводу о наличии оснований для частичного удовлетворения жалобы по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, в период с 31.07.2012 до 01.09.2016 должник являлся собственником 35/155 долей нежилого помещения 1-Н по адресу: Санкт-Петербург, Константиновский пр. д. 18 лит. А, расположенное на цокольном этаже,

общей площадью 1226,6 кв.м., назначение: нежилое, кадастровый номер: 78:07:0003263:3024, что подтверждается выпиской из ЕГРП от 18.11.2013.

03.08.2016 между ООО «ДЭЗИСПЕТРОТРЕСТ» (продавец) и ООО «Сервисное бюро 3» (покупатель), заключен договор купли-продажи доли нежилого помещения серии 78 АБ №1305189 (далее – договор), согласно которому продавец продал покупателю указанные 35/155 долей в праве собственности на нежилое помещение.

Определением от 27.11.2020 договор купли-продажи от 03.08.2016 признан недействительным, применены последствия недействительности сделки в виде обязанности ООО «Сервисное бюро 3» возвратить в конкурсную массу должника нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Константиновский пр., д. 18, лит. А, пом. 1Н на цокольном этаже, общая площадь 1226,6 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003263:3024.

Переход права собственности зарегистрирован в Росреестре 04.10.2021. Обслуживающей организацией, предоставляющей коммунальные услуги в помещении по адресу: Санкт-Петербург, Константиновский пр., д. 18, лит. А, является ТСЖ «Лазурит».

ТСЖ «Лазурит», начислив должнику задолженность по оплате предусмотренных обязательных платежей по техническому обслуживанию, управлению, коммунальным услугам и целевым взносам (текущих платежей) за 35/155 долей в указанном помещении, за период с 11.05.2018 по 31.12.2021 включительно в размере 2 067 702,16 руб., полагая, что указанная задолженность является текущей, обратилась к конкурсному управляющему с требованием о включении указанной задолженности в реестр текущих платежей.

Данное требование было направлено посредством почтовой связи 19.01.2022 (трек № 19905366016697), 21.01.2022 поступило в место вручения конкурсному управляющему и возвращено в адрес отправителя в связи с истечением срока хранения 22.02.2022.

Усмотрев в бездействии конкурсного управляющего нарушение норм Закона о банкротстве, ТСЖ «Лазурит» обратилось с настоящей жалобой в арбитражный суд.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу статьи 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение в силу пункта 1 статьи 131 ГК РФ подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Кодексом и иными законами.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает только с момента такой регистрации (статья 219 ГК РФ).

Право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (включая случаи, когда на такого рода договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), по правилам пункта 2 статьи 223 ГК РФ, то есть с момента государственной регистрации в ЕГРН этого права за покупателем.

ТСЖ «Лазурит» имеет статус организации, обслуживающей многоквартирный жилой дом, в котором находится паркинг; должнику принадлежит доля 35/155 в праве собственности на нежилое помещение (паркинг).

Согласно Картотеке арбитражных дел, при рассмотрении заявления конкурсного управляющего должником о признании недействительным договора от 03.08.2016 суд установил следующее.

Между должником в лице генерального директора Прибыткова Андрея Сергеевича (продавцом) и ООО «Сервисное бюро 3» в лице управляющей компании ООО «Сервисное бюро 6» в лице генерального директора Лазарчук Евгении Александровны (покупателем) 03.08.2016 заключен договор, согласно которому продавец продал покупателю принадлежащую ему на праве собственности долю 35/155 в праве собственности на нежилое помещение, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, Константиновский пр., д. 18, лит. А, пом. 1Н, расположенное на цокольном этаже, общей площадью 1226,6 кв.м, с кадастровым номером 78:07:0003263:3024.

Переход права собственности зарегистрирован в ЕГРН 01.09.2016.

Суд первой инстанции признал договор от 03.08.2016 недействительным, так как пришел к выводу, что у должника на момент совершения оспариваемой сделки имелись признаки неплатежеспособности, сделка наряду с выводом ликвидного актива из конкурсной массы повлекла и недостаточность имущества должника, следовательно, отчуждение объекта недвижимости было направлено на причинение вреда имеющимся на тот момент кредиторам в ситуации реализации этого имущества по явно заниженной стоимости (договорная цена объекта недвижимости 12 000 000 руб., его рыночная стоимость 27 631 500 руб.).

В порядке применения последствий недействительности сделки суд обязал ООО «Сервисное бюро 3» возвратить в конкурсную массу должника нежилое помещение.

Переход права собственности должнику (дата регистрации за ним) состоялся 04.10.2022.

В этой связи, оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в материалы дела доказательства с учетом приведенных нормативных положений, арбитражный суд, установив, что право собственности на спорное помещение зарегистрировано в установленном законом порядке за должником лишь 04.10.2021, пришел к выводу, что у должника отсутствовала обязанность по несению бремени его содержания до указанной даты.

В деле нет доказательств, что в период с 01.09.2016 до момента признания договора от 03.08.2016 определением от 20.11.2020 недействительным помещение использовал должник.

Косвенным доказательством пользования нежилым помещением (паркингом) именно ООО «Сервисное бюро 3» является то, что именно к нему как к собственнику доли в праве собственности ТСЖ «Лазурит» обращалось с иском о взыскании долга за коммунальные услуги: в размере 671 408 руб. 20 коп. за период потребления с 01.11.2017 по 22.05.2019 (дело № А56-65301/2019) и 520 523 руб. 65 коп. за период с 01.05.2019 по 31.08.2020 включительно (дело № А56-98010/2020).

Обращаясь в суд с иском, ТСЖ «Лазурит» указывало, что в период с 01.09.2016 по текущее время ответчик (ООО «Сервисное бюро 3») является собственником доли 35/155 в нежилом помещении 1-Н по адресу: Санкт-Петербург, Константиновский пр. д.18, лит. А, согласно выписке из ЕГРН от 25.01.2018. Данный многоквартирный дом находится в управлении ТСЖ «Лазурит».

Решениями от 27.03.2020 и 11.0.2021 соответственно иски удовлетворены.

Значит, судебными актами, вступившими в законную силу, установлено, что с 01.09.2016 собственником доли 35/155 в праве собственности на нежилое помещение (паркинг) являлось ООО «Сервисное бюро 3», на что указывало и ТСЖ «Лазурит».

Согласно части 1 статьи 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Исходя из статьи 318 АПК РФ судебные акты арбитражных судов приводятся в исполнение после вступления их в законную силу, за исключением случаев немедленного исполнения, в порядке, установленном данным Кодексом и иными федеральными законами, регулирующими вопросы исполнительного производства. Принудительное исполнение судебного акта производится на основании выдаваемого арбитражным судом исполнительного листа, если иное не предусмотрено названным Кодексом.

При рассмотрении дел № А56-65301/2019 и № А56-98010/2020 суд выдал ТСЖ «Лазурит» исполнительные листы от 28.08.2020 и 02.02.2021 соответственно.

Такие обстоятельства, как непринятие мер по принудительному взысканию долга и последующая ликвидация ООО «Сервисное бюро 3», не является основанием для наложения на Должника, который вновь стал собственником спорной доли 04.10.2022, негативных последствий в виде начисления ему платы за коммунальные услуги в период их потребления с 01.09.2016 именно ООО «Сервисное бюро 3».

Таким образом, принимая во внимание тот факт, что право собственности на спорное помещение зарегистрировано в установленном законом порядке за должником лишь 04.10.2021, и у должника отсутствовала обязанность по несению бремени его содержания до указанной даты, расчет задолженности по коммунальным услугам следует производить именно с этой даты.

Согласно расчету конкурсного управляющего, размер задолженности по коммунальным услугам за период с октября 2021 года по декабрь 2021 года (с учетом заявленного Товариществом периода взыскания) составляет 196 392 руб. 18 коп., из которых: 107 221,95 руб., задолженность по целевым взносам за тот же период – 89 170,23 руб.

Руководствуясь статьей 60 ФЗ РФ "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ РФ "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ, статьями 184-186, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд а

### **определил:**

Обязать конкурсного управляющего Колоскова Константина Анатольевича учесть в качестве текущих платежей требование ТСЖ «Лазурит» в размере 196 392 руб., в остальной части в удовлетворении жалобы – отказать.

На определение может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня принятия.

Судья

Дудина О.Ю.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 16.03.2023 5:40:00

Кому выдана Дудина Олеся Юрьевна