



14020009215723

900109710_25937140



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва
13 июля 2020 года

Дело № А40-222799/17-8-305 «Б»

Резолютивная часть определения объявлена 07 июля 2020 года
Определение в полном объеме изготовлено 13 июля 2020 года

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Чернухина В. А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Фунтовым Д.А., рассмотрев в судебном заседании заявление Московского фонда защиты прав дольщиков о намерении стать приобретателем прав должника на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства погасить требования кредиторов должника по делу о признании несостоятельным (банкротом) ООО «ИнвестСтройГрупп» (ОГРН 1127747084948, ИНН 7751506690), в судебное заседание явились:

- от конкурсного управляющего – Конорев В.А., паспорт
- от Москомстройинвест – Ларина А.В., дов. от 05.11.2019
- от Московский фонд защиты прав граждан – Гудова Е.Г., дов. от 29.04.2020, генеральный директор Гончаров А.А., дов. от 18.05.2020

Установил: Решением Арбитражного суда города Москвы от 15.03.2018 в отношении ООО «ИнвестСтройГрупп» (ОГРН 1127747084948, ИНН 7751506690) применены положения параграфа 7 главы IX ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)». ООО «ИнвестСтройГрупп» (ОГРН 1127747084948, ИНН 7751506690) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на один год. Конкурсным управляющим должника утвержден Конорев Владимир Александрович.

Сообщение о признании должника банкротом опубликовано конкурсным управляющим в газете «Коммерсантъ» № 45 от 17.03.2018.

04.03.2020 (согласно штампу канцелярии суда) в Арбитражный суд города Москвы поступило заявление Московского фонда защиты прав дольщиков о намерении стать

приобретателем прав должника на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Определением от 11.03.2020 рассмотрение заявления Московского фонда защиты прав граждан –участников долевого строительства о намерении стать приобретателем прав должника на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства назначено на 07 апреля 2020 года в 17 час. 59 мин.

В связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в соответствии со ст. 14 ФЗ от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, Постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации Президиума Совета судей Российской Федерации от 18.03.2020, в целях обеспечения соблюдения положений ФЗ от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарноэпидемиологическом благополучии населения» постановлений Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 24.01.2020 № 2 «О дополнительных мероприятиях по недопущению завоза и распространения новой коронавирусной инфекции, вызванной 2019-nCoV, от 02.03.2020 № 5 «О дополнительных мерах по снижению рисков завоза и распространения новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV), судебное заседание с учетом сформированных графиков судебного отделения назначено на 07.07.2020 в 17 час.59 мин.

В судебном заседании подлежало рассмотрению заявление Московского фонда защиты прав дольщиков о намерении стать приобретателем прав должника на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Представитель Фонда в судебном заседании поддержал заявление, в материалы дела приобщены письменные возражения на сведения конкурсного управляющего ООО «Инвестстройгрупп» в соответствии с заявлением Московского фонда защиты прав граждан – участников строительства (исх. от 19.03.2020 № 17-047-45-2-03-001), относительно расчета текущих платежей, указал, что погашение требований четвертой и пятой очереди текущих платежей приобретателем Законом о банкротстве не предусмотрено.

Конкурсный управляющий поддержал заявление о намерении, приобщил уточненные сведения с реестром по текущим платежам, судебной практикой.

От уполномоченного органа отзыв на заявление о намерении стать приобретателем, в котором поддержал заявление Фонда.

Кроме того, в материалы дела поступили ходатайства участников долевого строительства о рассмотрении дела в их отсутствие, поддержали заявление об намерении стать приобретателем, возражения по существу не заявлены.

Документы приобщены к материалам дела в порядке ст.ст. 41,66 АПК РФ.

В силу ст. 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Выслушав доводы лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела в объеме представленных доказательств, суд пришел к следующим выводам.

Согласно абз.1 п.6 ст. 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» лицо, имеющее намерение стать приобретателем земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями (прав на такой земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, которым является некоммерческая организация Фонда или Фонд субъекта

Российской Федерации, направляет заявление о таком намерении в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Заявление о намерении направляется и рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 201.15 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно пункту 1 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве, при урегулировании обязательств застройщика применяется возмездная передача его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств иному застройщику, который будет являться приобретателем (далее в целях настоящего параграфа - приобретатель).

В качестве встречного представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений.

К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся объекты незавершенного строительства и земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства (далее соответственно - имущество, объект незавершенного строительства, земельный участок).

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю, в соответствии с названной статьей, относятся обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений (далее - обязательства застройщика).

Передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии с настоящей статьей осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 - 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5 - 7 и 10 статьи 201.10 настоящего Федерального закона.

Приобретателем может быть только юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

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» постановлением Правительства Москвы от 09.10.2019 № 1313-ПП учрежден Московский фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства (далее - Фонд), являющийся унитарной некоммерческой организацией в организационно-правовой форме фонда.

Уставом Фонда установлено, что Фонд осуществляет свою деятельность с учетом особенностей, установленных ст. 213 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, учредителем Фонда является город Москва. Целью деятельности Фонда является урегулирование обязательств застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории города Москвы, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществлялось с привлечением средств граждан - участников строительства. К предмету деятельности Фонда отнесено осуществление функций приобретателя имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков, в отношении которых арбитражным судом принято решение о введении процедуры несостоятельности (банкротства) в порядке, определенном параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

12.02.2020 Советом Московского фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства принято решение о финансировании Фондом мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства ЖК «Легенда», расположенного по адресу: г. Москва, г.о. Троицк, 42-й км. Калужского шоссе, в целях урегулирования обязательств застройщика ООО «ИнвестСтройГрупп» признанного несостоятельным (банкротом), перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика в порядке, установленном статьями 201.15-1 и 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Финансирование завершения строительства объекта незавершенного строительства будет осуществлено Московским фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства за счет средств субсидии из бюджета города Москвы, предоставленной в качестве имущественного взноса в соответствии с протоколами совещания у Мэра Москвы С.С. Собянина по вопросу реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» от 19.07.2019, от 06.12.2019.

Планом финансово-хозяйственной деятельности на 2020 год Московского фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, утвержденным решением Совета Фонда (протокол от 12.02.2020 № 2), также предусмотрено финансирование завершения строительства объекта незавершенного строительства ЖК «Легенда», расположенного по адресу: г. Москва, г.о. Троицк, 42-й км. Калужского шоссе, за счет средств субсидии из бюджета города Москвы, предоставляемой в форме имущественного взноса в соответствии с протоколом совещания у Мэра Москвы о реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» от 06.12.2019.

Согласно Постановлению Правительства Москвы от 13 мая 2020 года № 554-ПП «О мерах, направленных на реализацию Государственной программы города Москвы «Жилище», Московскому фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства предоставлена субсидия для финансирования завершения строительства объекта незавершенного строительства.

Согласно пункту 8 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве, в течение 10 дней с даты поступления арбитражному управляющему заявления о намерении наряду со сведениями, предусмотренными абзацем вторым пункта 2 статьи 201.15 Закона о банкротстве, арбитражный управляющий представляет в арбитражный суд и лицу, имеющему намерение стать приобретателем и направившему заявление о намерении, следующие сведения:

1) 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 Закона о банкротстве на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства);

2) соотношение стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений.

В случае передачи приобретателю одновременно земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями для строительства нескольких объектов строительства либо земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями конкурсным управляющим (внешним управляющим) предоставляются также сведения о соотношении совокупной стоимости прав застройщика на неотделимые улучшения и земельный участок либо земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства (п. 9 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве).

Конкурсным управляющим, в материалы дела представлен расчет суммы по текущим платежам на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд и уточненный, на момент рассмотрения заявления о намерении по состоянию на 07.07.2020 года, согласно которого итоговая общая сумма для погашения составила 17 415 576 руб. 69 коп.

В своих уточнениях конкурсный управляющий указал, что целью удовлетворения заявления о намерении стать приобретателем и передачи объекта незавершенного строительства в деле о банкротстве застройщика-должника является удовлетворение включенных в соответствующий реестр требований кредиторов требований о передачи участникам долевого строительства построенных жилых помещений. Указанная цель (передача жилых помещений), с учетом специфики процедуры банкротства застройщиков, является основополагающей в деле о банкротстве. Судебное заседание по рассмотрению заявления о намерении Московского фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, было отложено на 07.07.2020 года, в соответствии Постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 18.03.2020 в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV). Указанные обстоятельства явились причиной отложения (переноса) судебного заседания, в связи с чем заявление о намерении не рассмотрено в течение четырнадцати рабочих дней с даты его поступления, как предусмотрено пунктом 3 ст. 201.15 Закона о банкротстве. Заявление о намерении Фонда субъекта не рассмотрено в четырнадцатидневный срок по причинам, не зависящим от конкурсного управляющего, исходя из фактических обстоятельств дела. В период после подачи Фондом Москвы заявления о намерении стать приобретателем, конкурсным управляющим фактически выполнялись функции застройщика (обеспечивалось формирование реестра, обеспечивалось участие в судебных заседаниях суда представителя конкурсного управляющего, обеспечивалась сохранность имущества должника), в связи с чем расчет текущих расходов по состоянию на 07.07.2020 (на дату, предшествующую дате рассмотрения судом заявления Фонда субъекта о намерении) увеличился.

Судом установлено наличие задолженности по текущим платежам, на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд 04.03.2020 года, в общем размере 16 174 980 руб. 51 коп., в том числе:

- 1) Задолженность первой очереди текущих платежей – 10 796 085 руб., из которых:
 - 360 000 - руб. (в период с 06.03.2018 по 04.03.2020) - вознаграждение конкурсного управляющего;
 - 33 940,20 руб. (в период с 06.03.2018 по 04.03.2020) - расходы на подачу объявлений в газету «Коммерсантъ»;
 - 16 355,65 руб. (в период с 06.03.2018 по 04.03.2020) - расходы на подачу сообщений на сайте ЕФРСБ;
 - 45 766,32 руб. (в период с 06.03.2018 по 04.03.2020) - почтовые расходы;
 - 57 023 руб. (в период с 06.03.2018 по 04.03.2020) - судебные расходы;
 - 22 000 руб. (в период с 06.03.2018 по 04.03.2020) - государственная пошлина;
 - 8 811 000 руб. (в период с 06.03.2018 по 04.03.2020) - услуги оценщика;
 - 500 000 руб. (в период с 02.12.2019 по 04.03.2020 г.) - работы по подготовке проектной документации;
 - 950 000 руб. (в период с 04.03.2020 по 17.03.2020 г.) - оценка стоимости прав застройщика;
- 2) Вторая очередь текущих платежей – 0;
- 3) Задолженность по третьей очереди текущих платежей – 4 926 774,14 руб., из которых:
 - 1 950 000 руб. (в период с 01.03.2019 по 04.03.2020 г.) - обеспечение сохранности имущества;
 - 744 193,5 руб. (в период с 06.03.2018 по 04.03.2020) помощник конкурсного управляющего;

2 232 580,64 руб. (в период с 06.03.2018 по 04.03.2020) - оплата деятельности лиц, привлеченных конкурсным управляющим для обеспечения своей деятельности.

Задолженность перед кредиторами первой очереди (п.5 ст.201.10 Закона о банкротстве) отсутствует.

Задолженность перед кредиторами второй очереди (п.5 ст.201.10 Закона о банкротстве) составляют - 452 112 руб. 20 коп.

Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства составляет – 4 574 406 792,48 руб. 48 коп., из которых – 2 938 392 676 руб. 50 коп. требования о передаче помещений, 1 632 406 315 руб. 98. коп. - размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 7 статьи 201.4, пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве.

Стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями согласно Отчету № 01/2020 от 17 марта 2020 года составляет – 2 090 621 244 руб.

Иное имущества у застройщика ООО «ИнвестСтройГрупп» отсутствует.

Соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями (2 090 621 244 руб. 00 коп.) и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства (2 938 392 676 руб. 50 коп.), составляет: 847 771 433 руб.

Таким образом, стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями не превышает совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.

Согласно проведенной экспертизы (заключение Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» № 369-19/МГЭ/77-4192/19-(0)-0 от 28 июня 2019), рекомендуемая стоимость работ, необходимых для завершения строительства объекта незавершенного строительства по адресу: г. Москва, г.о. Троицк, 42-й км. Калужского шоссе (ЖК «Легенда»), ориентировочно составляет - 2 360 215, 884 тыс. рублей с НДС.

Исходя из письменных возражений Московского фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства погашению подлежат расходы в размере 14 093 465 руб. 98 коп., первая очередь текущих платежей -10 769 095 руб. 78, вторая очередь текущих платежей – 0 руб., третья очередь текущих платежей – 2 872 258 руб. 00 коп., первая очередь требований кредиторов – 0 руб., вторая очередь требований кредиторов – 452 112 руб. 20 коп.

Фондом заявлены возражения по понесенным конкурсным управляющим расходам в конкурсном производстве по электроэнергии и охране. Заявитель указал, что погашение четвертой и пятой очереди текущих платежей приобретателем Законом о банкротстве не предусмотрено, поэтому из расчета суммы задолженности по текущим платежам подлежит исключению сведения на сумму 2 050 876 руб. 94 коп.

Порядок возмещения расходов, понесенных арбитражным управляющим в связи с осуществлением деятельности в рамках дела о банкротстве, предусмотрен статьей 59 Закона о банкротстве, в пункте 1 которой указывается, что, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом или соглашением с кредиторами, все судебные расходы, в том числе расходы на уплату государственной пошлины, которая была отсрочена или рассрочена, расходы на опубликование сведений в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, и расходы на выплату вознаграждения арбитражным управляющим в деле о банкротстве и оплату услуг лиц, привлекаемых арбитражными управляющими для обеспечения исполнения своей деятельности, относятся на имущество должника и возмещаются за счет этого имущества вне очереди.

При определении размеров расходов арбитражным управляющим должны быть представлены доказательства, свидетельствующие о необходимости и обоснованности подлежащих возмещению расходов.

Таким образом, арбитражный управляющий должен доказать, что произведенные им расходы непосредственно связаны с осуществлением процедуры банкротства в отношении должника, документально подтвердить факт несения указанных расходов, а также доказать, что произведенные им расходы были целесообразны и необходимы.

В подтверждение оспариваемых заявителем произведенных расходов конкурсным управляющим представлены следующие документы.

Договор на оказание услуг по охране имущества между ООО «ИнвестСтройГрупп», в лице конкурсного управляющего Конорева В.А. и ООО ЧОП «ДЖИЭРСИ» от 01.03.2019 года, платежные документы на сумму 2 350 000 руб., подтверждающие несение расходов конкурсным управляющим.

Договор энергоснабжения между АО «Мосэнергосбыт» и ИП Серпуховым Р.В. от 05.06.2019 года, платежные документы на сумму 96 276,94 рублей.

Платежные документы по оплате интернета период с 01.05.2018 по 31.05.2018 г., период с 01.06.2018 по 30.06.2018 г., с 01.08.2018 по 31.08.2018 г. на сумму – 4 600 рублей.

Абзац 5 ч. 2 статьи 129 Закона о банкротстве предусматривает обязанность конкурсного управляющего принимать меры по обеспечению сохранности имущества должника. Данная норма предполагает принятие мер по охране принадлежащего должнику имущества, движимого и недвижимого, заложенного и незаложенного. Каких-либо исключений для охраны определенного вида, принадлежащего должнику имущества положения Закона о банкротстве не содержат.

01.03.2019 между ООО ЧОП «ДЖИЭРСИ» и ООО «ИнвестСтройГрупп» заключен договор на оказание охранных услуг имущества Заказчика, по адресу: г. Москва, г. Троицк, в районе 42 км. Калужского шоссе, ЖК «Легенда», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:54:0010202:7, предусматривающий охрану имущества, находящегося на объекте, обеспечение внутри объектового и пропускного режимов на объекте охраны, защита жизни и здоровья граждан путем выставления сотрудников исполнителя, охраны, расположенного на объекте имущества, принадлежащего ООО «ИнвестСтройГрупп» на основании решения арбитражного суда.

Денежное вознаграждение за оказание охранных услуг определено в размере 150 000 руб. ежемесячно; конкурсным управляющим во исполнение договорных обязательств перечислено в период с 01.03.2019 по 04.03.2020 года 1 950 000 рублей, в период с 04.03.2020 по 07.07.2020 года 450 000 руб.

Обязанности по договору на оказание услуг по охране объекта сторонами были исполнены, что подтверждается актами выполненных работ и счетами на оплату, платежными документами по оплате услуг, при этом указанный договор в настоящее время является действующим. Привлекая охранную организацию, конкурсный управляющий преследовал намерение и цель в соответствии с предписанными нормами закона обеспечить сохранность имущества, целесообразного и обоснованного осуществления расходов, связанных с исполнением возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, а также действовал добросовестно и разумно, в интересах должника, кредиторов и общества.

Расходы, понесенные конкурсным управляющим по обеспечению сохранности имущества должника в период с момента заключения Договора с охранной организацией с 01.03.2019 года подлежат погашению Фондом в составе текущих платежей, до даты направления приобретателем заявления о намерении в арбитражный суд., так как данные расходы являются расходами, подлежащими погашению в составе текущих платежей третьей очереди, так как непосредственно связаны с охраной имущества должника, что является прямой обязанностью конкурсного управляющего, установленной Законом о банкротстве.

Расходы на энергоснабжение являются текущими требованиями четвертой очереди и погашению не подлежат.

На основании изложенного общий размер денежных средств, необходимых для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве на дату направления

заявления о намерении в арбитражный суд составляет 16 174 980 руб. 51 коп. согласно контрам/расчету, который судом признается обоснованным.

Если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести в соответствии со статьей 201.15 настоящего Федерального закона на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера указанных текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, но не более десяти процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. Эти средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением собрания участников строительства (п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве).

Таким образом, поскольку стоимость имущества, которое остается у ООО «ИнвестСтройГрупп» после передачи объектов незавершенного строительства или жилых помещений составляет 0 рублей, для погашения текущих платежей, Московским фондом защиты прав граждан-участников строительства, в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 и пункта 1 статьи 201.15 Закона о банкротстве, на специализированный банковский счет застройщика ООО «ИнвестСтройГрупп» (ИНН 7751506690, ОГРН 1127747084948) подлежат перечислению денежные средства в размере 16 174 980 руб. 51 коп., что не превышает десяти процентов стоимости прав застройщика, передаваемых приобретателю.

По результатам рассмотрения заявления о намерении арбитражный суд выносит определение:

1) об удовлетворении заявления о намерении в случае соблюдения условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 настоящей статьи, а также при отсутствии предусмотренного статьей 201.10 настоящего Федерального закона ходатайства о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданным участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо отказа в удовлетворении такого ходатайства и при наличии заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем;

2) об отказе в удовлетворении заявления о намерении в случаях несоблюдения условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 настоящей статьи, и (или) наличия заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем.

Передача обязательств застройщика перед участником строительства в соответствии с настоящей статьей осуществляется при условии полной оплаты цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, таким участником. Возможна передача обязательств застройщика в случае исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения, машино-места и нежилого помещения не в полном объеме при условии перехода к приобретателю также имевшегося у застройщика права требования по исполнению обязательства в оставшейся части (абз. 3 п. 2 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве).

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

Таким образом, поскольку заявителем соблюдены все условия, предусмотренные ст. ст. 201.10, 201.15, 201.15-1 Закона о банкротстве, необходимые для передачи прав на объект незавершенного строительства, в соответствии с абз.1 п.6 ст. 201.15-1 Федерального закона 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в целях урегулирования обязательств застройщика ООО «ИнвестСтройГрупп» перед участниками долевого строительства суд полагает обоснованным заявление Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства о намерении стать приобретателем прав на земельный участок, предназначенный для строительства ЖК «Легенда» (земельный участок общей площадью 172021+/-145 кв.м., с кадастровым номером 50:54:0010202:7, расположенный по адресу: г. Москва, г.о. Троицк, 42-й км.Калужского шоссе, принадлежащий ООО «ИнвестСтройГрупп» на праве аренды (Договор аренды земельного участка с правом выкупа от 13.12.2012 года № 1-А-ЗУ)), со всеми неотделимыми улучшениями на указанном земельном участке (в том числе объектами незавершенного строительства: многоквартирными жилыми домами №1,2,3,4,7) прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и исполнить обязательства застройщика ООО «ИнвестСтройГрупп» перед участниками, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 32, 201.10, 201.15, 201.15-1 параграфа 7 ФЗ о несостоятельности (банкротстве), ст. ст. 9, 65, 71, 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Москвы,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Заявление Московского фонда защиты прав граждан – участников строительства о намерении стать приобретателем прав должника ООО «Инвестстройгрупп» на земельный участок, предназначенный для строительства ЖК «Легенда» (земельный участок, общей площадью 172 021 кв.м., с кадастровым номером 50:54:0010202:7, расположенный по адресу: г.Москва, г.о. Троицк, 42-й км Калужского шоссе, принадлежащий ООО «Инвестстройгрупп» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка с правом выкупа от 13.12.2012 №1-АЗУ) с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, в том числе объектами незавершенного строительства домами №№1,2,3,4,7 и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений удовлетворить в полном объеме.

Обязать конкурсного управляющего ООО «Инвестстройгрупп» в течение пяти рабочих дней, с момента вынесения настоящего определения, открыть в кредитной организации отдельный счет должника (специальный банковский счет должника).

Московскому фонду защиты прав граждан – участников строительства перечислить на специальный банковский счет ООО «Инвестстройгрупп» денежные средства в размере 16 174 971 рубль 51 копейка для погашения текущих платежей в срок 31.07.2020.

Кредиторам, перед которыми ООО «Инвестстройгрупп» имеет задолженность по текущим платежам, в течении 3 (трех) рабочих дней с даты вынесения настоящего определения представить конкурсному управляющему уведомление, в котором указываются дата представления уведомления и информация о получателях денежных средств, необходимая в соответствии с правилами заполнения платежных документов, подтверждающих перечисление денежных средств на погашение требований кредиторов по текущим платежам.

Указать, что соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства ЖК «Легенда» (земельный участок, общей площадью 172 021 кв.м., с кадастровым номером 50:54:0010202:7, расположенный по адресу: г.Москва, г.о. Троицк, 42-й км Калужского шоссе, принадлежащий ООО «Инвестстройгрупп» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка с правом выкупа от 13.12.2012 №1-АЗУ) с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, в том числе объектами незавершенного строительства домами №№1,2,3,4,7, и совокупного размера требований

участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений составляет 847 771 432 руб. 50 коп.

Размер требования Московского фонда защиты прав граждан – участников строительства, подлежащего включению в реестр требований кредиторов ООО «Инвестстройгрупп», в соответствии с пунктом 4 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве, составляет 847 771 432 руб. 50 коп.

Назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса о передаче имущества и обязательств застройщика ООО «Инвестстройгрупп» приобретателю Московскому фонду защиты прав граждан – участников строительства, в том числе земельный участок, общей площадью 172 021 кв.м., с кадастровым номером 50:54:0010202:7, расположенный по адресу: г.Москва, г.о. Троицк, 42-й км Калужского шоссе, принадлежащий ООО «Инвестстройгрупп» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка с правом выкупа от 13.12.2012 №1-АЗУ) с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, и объектами незавершенного строительства домами №№1,2,3,4,7 на 05 августа 2020 года в 14 часов 10 минут в зале 10063 в помещении арбитражного суда города Москвы

Московскому фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства – представить в арбитражный суд платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств в размере и в порядке, которые указаны в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении.

Конкурсному управляющему – представить в арбитражный суд ходатайство о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю, документы, подтверждающие поступление денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении.

Определение может быть обжаловано в четырнадцатидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

В. А. Чернухин