



14020009355675

128\_26212821



## **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

Дело № А40-245757/15-103-441 «Б»

13 августа 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена 13 июля 2020 г.

В полном объеме определение изготовлено 13 августа 2020 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Величко А.С.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Коломиец М.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о банкротстве АО «Объединенная Строительная Компания» ходатайство Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства о намерении стать приобретателем прав должника на земельный участок с находящимся на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика пред участниками строительства,

при участии: согласно протоколу судебного заседания

#### **У С Т А Н О В И Л:**

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 26.11.2018 г. по настоящему делу АО «Объединенная Строительная Компания» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура конкурсного производства, применены положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; определением суда от 19.04.2019 г. конкурсным управляющим АО «Объединенная Строительная Компания» утверждена Пушнова Е.С.

04.03.2020 г. в суд поступило ходатайство Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства (далее – Фонд, заявитель) о намерении стать приобретателем прав должника на земельный участок с находящимся на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика пред участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

В судебном заседании подлежала рассмотрению обоснованность указанного заявления Фонда.

Фонд выступил по существу заявления, представил письменные пояснения, возражает по расчету, представленному конкурсным управляющим, представил контррасчет, возражал относительно обязанности Фонда погасить требования по текущим платежам и требования первой и второй очереди требований кредиторов ввиду достаточности имущества должника, остающегося после передачи объекта незавершенного строительства.

Представитель конкурсного управляющего выступил по существу заявления с пояснениями.

Представитель Комитета г. Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (далее - Комитет) поддержал заявление Фонда, просил удовлетворить заявление без обязанности Фонда погасить требования по текущим платежам и требования первой и второй очереди требований кредиторов.

Участники долевого строительства Митт Л.К., Булина Н.Г. поддержали заявление.

Позолотин П.А. выступил по существу заявления, дал пояснения, оставил рассмотрение заявления на усмотрение суда.

Представитель ООО «КомплектСервис» выступил по существу заявления, возражал против удовлетворения заявления, считает невозможным рассмотрение заявления до определения точного размера текущих требований и рассмотрения всех заявленных требований.

Представитель ООО «Стройконсалт» выступил по существу заявления, оставил заявление на усмотрение суда.

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. 21<sup>3</sup> 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 г. Советом Московского фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства принято решение о финансировании Фондом мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства по адресу: г. Москва, пр-кт Вернадского, д. 78 (ЖК «Академ Палас»), в целях урегулирования обязательств застройщика АО «ОСК», признанного 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 г., от 06.12.2019 г.

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 по адресу: г. Москва, пр-кт Вернадского, д. 78 (ЖК «Академ Палас»), 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 г.

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).

По расчетам конкурсного управляющего общая сумма текущих платежей составляет 2 635 977 руб. 17 коп., стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимся на нем объектом незавершенного строительства составляет 7 045 803 576 руб., совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр 3 364 380 954 руб. 23 коп., в связи с чем приобретатель на основании п. 3 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве обязан перечислить застройщику денежные средства в размере превышения (7 045 803 576 руб. - 3 364 380 954 руб. 23 коп. = 3 681 422 621 руб. 77 коп.).

Между тем, с расчетом конкурсного управляющего не согласились Фонд и Комитет, ссылаясь на недостоверность рыночной стоимости имущества, принадлежащего застройщику, как следствие, неправильное определение соотношения стоимости прав застройщика на земельный участок с неотделимыми улучшениями и размера требований участников строительства, включенных в реестр.

Фондом проведена самостоятельная оценка прав застройщика на земельный участок с объектом незавершенного строительства.

Оценив доводы Фонда, Комитета и конкурсного управляющего на основании представленных в материалы обособленного спора экспертных заключений по правилам ст. 71 АПК РФ, суд пришел к выводу об обоснованности позиции Фонда и Комитета в виду следующего.

Из представленного конкурсным управляющим отчета следует наличие существенных нарушений, повлиявших на результаты оценки, а именно:

- степень строительной готовности оцениваемого объекта принята согласно данным, представленным к оценке, без анализа фактически выполненных работ, без сопоставления с объектами аналогами;
- значение физического износа ошибочно принято равному 0%. При этом, сам конкурсный управляющий неоднократно ссылался, что работы на объекте приостановлены в 2014 г., подземные этажи затоплены;
- в отчете не учтены значения функционального и внешнего износов;
- не учтена доля, подлежащая оформлению в собственность РФ;
- не учтено наличие зарегистрированных прав иных лиц на доли в объекте незавершенного строительства;
- отчет составлен 27.01.2020 г. и не учитывает текущую ситуацию на рынке недвижимости, вызванную вспышкой COVID-19, значительные колебания нефтяных котировок и курса рубля.

Согласно представленному ООО «БК Консалтинг» отчету от 13.05.2020 г. № 10-65/2020 величина рыночной стоимости комплекса прав АО «ОСК» в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, пр-кт Вернадского, д. 78 (ЖК «Академ Палас») составила 3 211 000 000 руб.

По результатам проверки отчета от 13.05.2020 г. № 10-65/2020 получено положительное заключение № 16332 от 17.06.2020 г. НП СРО «Деловой Союз Оценщиков». Отчет признан соответствующим требованиям Федерального закона «Об оценочной

деятельности», федеральных стандартов оценки.

Возражений по отчету от 13.05.2020 г. № 10-65/2020 лицами, участвующими в деле, не заявлено, при таких обстоятельствах суд не усматривает необходимости в проведении по делу судебной экспертизы.

В своем заявлении конкурсный управляющий указал, что стоимость имущества, которое остается у АО «ОСК» после передачи объекта незавершенного строительства составляет 435 306 391 руб., что достаточно для погашения текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очередей, в связи с чем, правовые основания для возложения указанной обязанности на Фонд судом не установлены.

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. 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 АО «ОСК» 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 жилого дома по адресу: г. Москва, пр-кт Вернадского, вл. 78 (ЖК «Академ Палас»).

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 32, 201.10, 201.15, 201.15-1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 9, 65, 71, 184, 223 АПК РФ,

#### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

Удовлетворить заявление Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства о намерении стать приобретателем прав должника на земельный участок с находящимся на нем неотделимыми улучшениями, прав на проектную документацию без обязания Фонда погасить требования по текущим платежам и требований кредиторов первой, второй очередей, а также без обязания перечислить застройщику денежные средства в размере превышения стоимости прав застройщика на земельный

участок с неотделимыми улучшениями над совокупным размером требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.

Конкурсному управляющему АО «Объединенная Строительная Компания» – передать права на земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома по адресу: г. Москва, пр. Вернадского, д. 78, со всеми неотделимыми улучшениями на указанном земельном участке (в том числе объектом незавершенного строительства), права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, в пользу Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства.

Акт приема-передачи представить в суд.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок с даты изготовления определения в полном объеме.

**Судья**

**А.С. Величко**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 22.11.2019 8:08:13  
Кому выдана Величко Анна Сергеевна