



14020009148515

900109065\_25804425



## **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 № А40-16181/13-70-33 «Б»

29 июня 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена 25 июня 2020 г.

Определение в полном объеме изготовлено 29 июня 2020 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:  
председательствующего - судьи Кондрат Е.Н.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Дьяченко Е.М.,  
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

по делу о признании несостоятельным (банкротом) ЗАО «ПСФ «Норд»

при участии: представитель Московского фонда защиты прав дольщиков – Гончаров  
А.А. (лично, приказ), представитель Московского фонда защиты прав дольщиков – Гудова  
Е.Г. (паспорт, доверенность от 29.04.2020), представитель Москомстройинвест – Билык  
В.М. (паспорт, доверенность от 22.01.2020), Воробей В.В. (лично, паспорт),

Установил: Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 21 сентября 2005 года  
ЗАО «Проектно-строительная фирма «Норд» (далее – ЗАО «ПСФ «Норд», должник)  
признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное  
производство, конкурсным управляющим утвержден Козлов Денис Алексеевич.

Определением Арбитражного суда Тамбовской области от 28.12.2011г. ходатайство  
конкурсного управляющего ЗАО «ПСФ «Норд» представить к судебному заседанию отзыв о  
применении в отношении должника правил параграфа 7 главы IX Федерального закона «О  
несостоятельности (банкротстве)» удовлетворено.

Определением Арбитражного суда Московской области дело о несостоятельности  
(банкротстве) ЗАО «ПСФ «Норд» передано по подсудности в Арбитражный суд города  
Москвы.

Определением Арбитражного суда г.Москвы от 01.08.2014г. конкурсным управляющим  
ЗАО «ПСФ «Норд» суд утвердил Воробья Виктора Васильевича, члена некоммерческое  
партнерство «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального

федерального округа» (109316, г. Москва, Остаповский пр-д, д. 3, стр. 6, оф. 201, 208), ИНН арбитражного управляющего – 682400119975, рег. номер – 256, почтовый адрес арбитражного управляющего: 392000, г. Тамбов, ул. Клубная, д. 1).

04.03.2020 г. в Арбитражный суд г. 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.

В настоящем судебном заседании рассматривалось вышеуказанное заявление.

В судебном заседании, представитель Московского фонда защиты прав дольщиков заявил ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы.

Как следует из материалов дела, на заседании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы 05.06.2020 принято решение согласиться с предоставлением ЗАО «ПСФ «Норд»» земельного участка площадью 0,9486 га по адресу: г. Москва, ул. Текстильщиков, влд. 2 ( г. Троицк, ул. Текстильщиков, Е-39) (кадастровый номер 50:54:0020305:7) сроком на 3 года в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора для целей завершения строительства многоэтажных жилых домов в соответствии с пп.10 п.2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (выписку из протокола ГЗК прилагаю). В настоящее время осуществляется оформление.

В соответствии со ст. 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в течение десяти дней с даты поступления конкурсному управляющему заявления о намерении конкурсный 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 настоящего Федерального закона на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства);

2) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.

По представленным конкурсным управляющим сведениям, общая сумма задолженности по текущим платежам на 30.03.2020 составляет 6 200 751 руб.

Пункт 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве предусматривает, что на специальный банковский счет должника перечисляются денежные средства 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.

Согласно ст. 134 Закона о банкротстве указанные текущие платежи относятся соответственно к первой, второй, третьей очереди удовлетворения по текущим платежам.

Размер задолженности по текущим платежам первой, второй и третьей очереди для погашения приобретателем на 30.03.2020 составляет 6 074 251 руб.

Согласно скорректированным с конкурсным управляющим сведениями общая сумма требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, составляет 165 352 11, 37 руб. (по корп. 2 - 94 139 387,61 руб., по корп. 1 - 71 212 723,76 руб.).

Из доводов заявления Московского фонда защиты прав дольщиков следует, что Конкурсным управляющим не представлены Фонду сведения:

- о стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

- о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства,

- о соотношении стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.

Согласно выписке ЕГРП от 18.05.2020 ЗАО «ПСФ «Норд» принадлежит доля в размере 1838/11681 в объекте незавершенного строительства (кадастровый номер: 50:54:0020304:15), расположенного по адресу: г. Москва, г. Троицк, М-К «Е», ул. Текстильщиков, корп. «Е»-39, корп.2.

Согласно выписке ЕГРП от 18.05.2020 у ЗАО «ПСФ «Норд» отсутствуют зарегистрированные права собственности в объекте незавершенного строительства (кадастровый номер 77:19:0020214:207), расположенного по адресу: г. Москва, г. Троицк Микрорайон «Е», ул. Текстильщиков, д. Е-39, корп. 1.

В соответствии со ст. 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (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, машино-мест и нежилых помещений.

При этом, если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, превышает совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель обязан перечислить застройщику денежные средства в размере такого превышения.

Если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы.

До настоящего времени оценка стоимости прав ЗАО «ПСФ «Норд» на земельный участок с неотделимыми улучшениями не произведена, у должника отсутствуют средства на проведение экспертизы.

В целях обеспечения возможности рассмотрения заявления Московского фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства о намерении и предотвращения возможных разногласий по оценке стоимости прав должника Московский фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства заявил ходатайство о проведении независимой судебной экспертизы стоимости прав застройщика ЗАО «ПСФ «Норд» на земельный участок с неотделимыми улучшениями, в том числе объектами незавершенного строительства (кадастровые номера 50:54:0020304:15, 77:19:0020214:207).

Суд, руководствуясь ст.82 АПК РФ, определил назначить в рамках обособленного спора судебную экспертизу по определению стоимости прав застройщика.

В соответствии с п.3 ст.82 АПК РФ лица, участвующие в деле, вправе ходатайствовать о привлечении в качестве экспертов указанных ими лиц или о проведении экспертизы в конкретном экспертном учреждении, заявлять отвод эксперту; ходатайствовать о внесении в определение о назначении экспертизы дополнительных вопросов, поставленных перед экспертом; давать объяснения эксперту; знакомиться с заключением эксперта или

сообщением о невозможности дать заключение; ходатайствовать о проведении дополнительной или повторной экспертизы.

В соответствии с п.3 ст.50 Закона о банкротстве при подготовке дела о банкротстве к судебному разбирательству, а также при рассмотрении дела о банкротстве для решения вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд вправе назначить экспертизу, в том числе по своей инициативе.

Порядок назначения и проведения экспертизы определен ст.ст.82-87 АПК РФ.

По смыслу указанных норм экспертиза может быть назначена судом, если для решения какого-либо вопроса требуются специальные познания, которыми суд не обладает.

Расходы на проведение указанной экспертизы возмещаются за счет лица, обратившегося с ходатайством о назначении указанной экспертизы.

Согласно правовой позиции Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в п.8 постановления от 04.04.2014 №23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» круг и содержание вопросов, по которым проводится экспертиза, определяются арбитражным судом, принявшим дело к своему производству.

Согласно п.2 Постановления Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 №66 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» экспертиза может проводиться как в государственном судебно-экспертном учреждении, так и в негосударственной экспертной организации, либо к экспертизе могут привлекаться лица, обладающие специальными знаниями.

Заключение эксперта негосударственной экспертной организации не может быть оспорено только в силу того, что проведение соответствующей экспертизы могло быть поручено государственному судебно-экспертному учреждению.

В силу п.3 Постановления Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 №66 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», при поручении проведения экспертизы лицу, не являющемуся государственным судебным экспертом, в определении о назначении экспертизы указываются фамилия, имя, отчество эксперта, сведения о его образовании, специальности, стаже работы и занимаемой должности.

В случае проведения экспертизы в негосударственной экспертной организации судом выясняются перечисленные в первом абзаце настоящего пункта сведения, касающиеся профессиональных данных эксперта, в определении о назначении экспертизы указываются наименование негосударственной экспертной организации, а также фамилия, имя, отчество эксперта.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.16, 82, 83, 86, 107, 123, 159, 184-188 АПК РФ, ст.ст.32, 124, ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л :

Назначить по делу в рамках рассмотрения заявления 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, - судебную экспертизу по определению стоимости прав застройщика ЗАО «ПСФ «Норд» на земельный участок с неотделимыми улучшениями, в том числе объектами незавершенного строительства (кадастровые номера 50:54:0020304:15, 77:19:0020214:207).

Назначить судебное заседание по определению круга вопросов, подлежащих постановке перед экспертом и выборе экспертной организации на **16 июля 2020 г. на 11 час. 15 мин.** в помещении суда по адресу: 115191, г.Москва, ул.Большая Тульская, дом 17, зал 11071.

Лицам, участвующим в деле внести на депозит Арбитражного суда города Москвы денежные средства для проведения судебно-оценочной экспертизы.

Председательствующий - судья

Е.Н. Кондрат