



14020009356538

900109710\_26214520



## 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 № А40-222799/17-8-305 «Б»

12 августа 2020 года

Резолютивная часть определения объявлена 05 августа 2020 года

Определение в полном объеме изготовлено 12 августа 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 вопрос 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

по делу о признании несостоятельным (банкротом) ООО «ИнвестСтройГрупп» (ОГРН 1127747084948, ИНН 7751506690),

в судебное заседание явились:

от конкурсного управляющего – Конорев В.А., паспорт

от Московский фонд защиты прав граждан – генеральный директор Гончаров А.А.. приказ от 07.07.2020, Гудова Е.Г., дов. от 23.01.2020

от ООО "Техмонтаж" – Евсеев М.Л., дов. от 23.01.2020

от дольщиков Куликовой С.В., Елизаровой С.А., Хариной Н.И. – Челюканов Н.А., дов. от 23.12.2019

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 Арбитражного суда города Москвы от 13.07.2020г. (резолютивная часть определения оглашена 07.07.2020) 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 удовлетворено в полном объеме.

В судебном заседании подлежит рассмотрению ходатайство конкурсного управляющего ООО «ИнвестСтройГрупп» о передаче имущества и обязательств застройщика ООО «ИнвестСтройГрупп» приобретателю Московскому фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства.

Конкурсный управляющий приобщил в материалы дела письменное ходатайство о передаче имущества и прав застройщика, просил суд удовлетворить его в полном объеме, представитель Фонда и представитель участников строительства в судебном заседании поддержали ходатайство конкурсного управляющего.

Представитель кредиторов, возражал относительно передачи имущества и обязательств застройщика Московскому фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства, указал, что на определение Арбитражного суда города Москвы от 13.07.2020 года об удовлетворении заявления о намерении стать приобретателем подана апелляционная жалоба, указанным определением не был разрешен вопрос по текущим платежам, в которые по мнению кредитора, должна была быть включена арендная плата, а также указал, что в реестре требований участников строительства ООО «ИнвестСтройГрупп» имеются требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, в связи с чем не соблюдены условия для передачи имущества и прав застройщика приобретателю.

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).

Представитель участников строительства возражал по доводам кредитора о невозможности передачи имущества и прав застройщика приобретателю.

Конкурсный управляющий пояснил, что согласно пункту 2 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве 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.

Условие, предусмотренное п.5. ст.201.10 Закона о банкротстве, по внесению на специальный банковский счет должника расходов 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 Московским фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства выполнено.

Перечень текущих платежей, обуславливающий невозможность передачи имущества и прав застройщика приобретателю является исчерпывающим. Арендные платежи в составе текущих платежей не учитываются.

Также конкурсный управляющий указал, что условие, предусмотренное подпунктом 4 пункта 3 ст.201.10 Закона о банкротстве соблюдено, в реестре требований участников строительства ООО «ИнвестСтройГрупп» отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, несмотря на совпадение в номере квартиры, иные характеристики жилых помещений являются различными.

Более того, от участника строительства ООО «КОНВЭКС строй» получено согласие на предоставление после завершения строительства аналогичного условиям заключенного договора жилого помещения, которое приобщено к материалам настоящего дела.

Все основания для передачи приобретателю, Московскому фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства, имущества и обязательств застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2 настоящего Федерального закона имеются.

Генеральный директор и представитель Московского фонда защиты прав граждан - участников строительства не согласились с возражениями кредитора, настаивали на рассмотрении ходатайства конкурсного управляющего о передаче, указали, что в состав текущих платежей, которые обязан компенсировать приобретатель арендная плата не входит, а жилые помещения имеют различные характеристики, отличающиеся по площади, метражу, расположением на этаже, а также количеством комнат.

В рамках настоящего дела о несостоятельности ООО «ИнвестСтройГрупп» удовлетворение требований участников строительства возможно исключительно путем передачи имущества (имущественных прав) и обязательств иному застройщику в порядке статей 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве, который осуществит удовлетворение обязательств застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр, посредством завершения строительством объектов, размещенных на передаваемых земельных участках. В ином случае, материально правовой интерес участников строительства на получение соразмерного и пропорционального удовлетворения требований, не может быть удовлетворен.

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

Определением Арбитражного суда города Москвы от 13.07.2020 удовлетворено в полном объеме в порядке статьи 201.15-1 Закона о банкротстве 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.

Конкурсным управляющим открыт специальный банковский счет № 40702.810.2.38000144489, в Банк ПАО СБЕРБАНК, для перечисления денежных средства в размере 16 174 971 рубль 51 копейки для погашения текущих платежей.

Московским фондом защиты прав граждан – участников строительства обязанность, установленная определением суда от 13.07.2020 исполнена, денежные средства в размере 16 174 971 рубль 51 копейки поступили на специальный счет должника.

В соответствии с пунктом 5 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве к приобретателю имущества и обязательств застройщика не могут быть предъявлены участниками строительства иные требования, кроме требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, а также требований участников строительства о передаче жилых и нежилых помещений по сделкам, заключенным с учетом требований статей 201.8-1 и 201.8-2 настоящего Федерального закона.

Целью 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 ООО «ИнвестСтройГрупп».

В соответствии с пунктами 1 – 3 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обращается в арбитражный суд с ходатайством о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю в течение десяти дней с даты поступления денежных средств от приобретателя в соответствии с определением об удовлетворении заявления о намерении.

К указанному ходатайству прилагаются документы, подтверждающие поступление денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении. В течение трех дней с даты поступления ходатайства конкурсного управляющего (внешнего управляющего) о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю арбитражный суд выносит определение о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика.

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; Суммарный размер обязательств ООО «ИнвестСтройГрупп» с учетом убытков перед участниками строительства составляет – 4 574 406 792,48 руб. 48 коп. Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, в домах №№1,2,3,4,7, подлежащих передаче приобретателю Московскому Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства составляет 4 163 176 771,79 рублей. Таким образом, стоимость прав должника на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями не превышает суммарный размер обязательств должника перед участниками строительства.

Согласно пункту 4 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве, 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. Указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей и (или) четвертой очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 Закона.

Таким образом, в рамках рассматриваемого дела приобретатель получает право требования к застройщику в размере превышения совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, и стоимостью прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства – многоквартирными домами, а именно: в размере 2 072 555 527,79 рублей (2 674 914 241,94 (размер передаваемых обязательств застройщика) + 1 488 262 529,85 (требования о возмещении убытков в виде реального ущерба)) - 2 090 621 244 руб. стоимость прав застройщика.

Одновременно с передаваемыми правами на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, а именно: 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 (с крышной газовой котельной), общей площадью 15 955,8 кв.м., объем 61 239 куб.м., 5 этажный с техподпольем, площадь застройки 3 673, кв.м., высота 24,45 м., состоящий из 8 секций, общей площадью квартир 109 65,5 кв.м., количество квартир – 205, площадь общественных помещений – 42,9 кв.м., площадь котельной 81,87 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, г. Троицк, в районе 42 км. Калужского шоссе. Готовность объекта ~ 79 %. Разрешение на строительство от 30.08.2017 г. № 77227000-136-2017, выдавший орган: Администрация городского округа Троицк в городе Москве, действие настоящего разрешения продлено до 31.12.2022;

№ 2 (с крышной газовой котельной), общая площадь – 15 916,56 кв.м., объем - 71 184,56 куб.м., 5 этажный с техподпольем, площадь застройки – 3 972,9 кв.м., высота 24,6 м., состоящий из 10 секций, общей площадью квартир – 12 955,81 кв.м., количество квартир – 237, площадь общественных помещений – 258,08 кв.м., площадь котельной 72,72 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, г. Троицк, в районе 42 км. Калужского шоссе. Готовность объекта ~ 70 %. Разрешение на строительство от 30.08.2017 г. № 77227000-136-2017, выдавший орган: Администрация городского округа Троицк в городе Москве, действие настоящего разрешения продлено до 31.12.2022;

№ 3 (с крышной газовой котельной), общая площадь 15 003,55 кв.м., объем 69 673 куб.м., 5 этажный с техподпольем, площадь застройки 3 734 кв.м., высот 24,77 м., состоящий из 7 секций, общая площадь квартир 11602,76 кв.м., количество квартир - 235, площадь помещений общественного назначения - 394,57 кв.м., площадь котельной - 84 кв.м., инженерные сети, расположенный по адресу: г. Москва, г. Троицк, в районе 42 км. Калужского шоссе. Готовность объекта ~ 19 %. Разрешение на строительство от 30.08.2017 г. № 77227000-136-2017, выдавший орган: Администрация городского округа Троицк в городе Москве, действие настоящего разрешения продлено до 31.12.2022;

№ 4, общая площадь 13 784,62 кв.м., объем 64 982 куб.м., 5 этажный с техподпольем, площадь застройки – 3 452 кв.м., высота 23,83 м., состоящий из 7 секций, общая площадь квартир - 10733,48 кв.м., количество квартир - 219, площадь помещений общественного назначения - 257,76 кв.м., инженерные сети, расположенный по адресу: г. Москва, г. Троицк, в районе 42 км. Калужского шоссе. Готовность объекта ~ 3 %. Разрешение на строительство от 30.08.2017 г. № 77227000-136-2017, выдавший орган: Администрация городского округа Троицк в городе Москве, действие настоящего разрешения продлено до 31.12.2022;

№ 7 (с крышной газовой котельной), общая площадь 14 746,9 кв.м., объем 59 676,04 куб.м., 5 этажный с техподпольем, площадь застройки 3 237,3 кв.м., высота 23,68 м., состоящий из 8 секций, общая площадь квартир -10124,48 кв.м., количество квартир - 172, площадь общественных помещений - 706,6 кв.м., площадь котельной - 66,78 кв.м., ТП - площадь 56,98 кв.м, стр. объем 240 куб. м, площадь застройки - 66,4 кв.м. инженерные сети, расположенный по адресу: г. Москва, г. Троицк, в районе 42 км. Калужского шоссе. Готовность объекта ~ 75 %. Разрешение на строительство от 30.08.2017 № 77227000-136-2017, выдавший орган: Администрация городского округа Троицк в городе Москве, действие настоящего разрешения продлено до 31.12.2022 года, Московскому фонду защиты прав граждан – участников строительства (ИНН 9704008316, ОГРН 1197700018020) подлежат передаче обязательства должника перед участниками строительства согласно реестру участников строительства, включенных в третью очередь удовлетворения (подпункт 3 пункта 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве).

В том числе права застройщика ООО «ИнвестСтройГрупп» на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, права на подключение (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, и иные права требования, вытекающие

из: договоров об оказании услуг по технологическому присоединению к сетям электроснабжения, договоров об оказании услуг по подключению к сетям водоснабжения и водоотведения, договоров по выполнению работ для подключения объектов третьих лиц к тепловым сетям, договоров об оказании услуг по подключению к сетям водоснабжения; договор на оказание услуг по обеспечению сохранности имущества должника; договор на выполнение функций Технического заказчика и осуществление строительного контроля, иные договоры и соглашения, заключенные в отношении передаваемых объектов.

В силу пункта 8 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика застройщик заключает с приобретателем договор передачи объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих Закону о банкротстве.

Договор передачи приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика заключается в письменной форме. Передача объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика приобретателю осуществляется по передаточному акту.

Согласно пункту 2 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве 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.

В силу подпункта 4 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве одним из обязательных условий передачи участникам строительства объекта незавершенного строительства является следующее обстоятельство: после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 названной статьи).

В реестр требований участников строительства в отношении жилого дома № 1 включены требования 183 участников строительства, с количеством требований 175, на общую сумму с учетом убытков 948 934 949,05. Не предъявлены требования 11 участников строительства в отношении 8 квартир, на общую площадь 431,5 кв.м. Не реализовано квартир: 1-комнатные в количестве 4 шт., общей площадью – 169,4 кв.м.; 2 – комнатные квартиры в количестве 10 шт., общей площадью 669,2 кв.м.; 3 – комнатные квартиры в количестве 4 шт., общей площадью 343,2 кв.м.

В реестр требований участников строительства в отношении жилого дома № 2 включены требования 212 участников строительства, с количеством требований 188, на общую сумму с учетом убытков 1 002 093 174,45. Не предъявлены требования 9 участников строительства в отношении 12 квартир, на общую площадь 602,4 кв.м. Не реализовано квартир: 2 – комнатные квартиры в количестве 4 шт., общей площадью 269,9 кв.м.; 3 – комнатные квартиры в количестве 1 шт., общей площадью 89,1 кв.м.

В реестр требований участников строительства в отношении жилого дома № 3 включены требования 144 участников строительства, с количеством требований 170, на общую сумму с учетом убытков 902 787 128,74. Не предъявлены требования 4 участников строительства (в отношении 5 квартир, на общую площадь 195,10 кв.м. Не реализовано квартир: 1 – комнатные квартиры в количестве 45 шт., общей площадью 1 735,57 кв.м., 2 – комнатные квартиры в количестве 9 шт., общей площадью 576,40 кв.м.; 3 – комнатные квартиры в количестве 6 шт., общей площадью 508,50 кв.м.

В реестр требований участников строительства в отношении жилого дома № 4 включены требования 24 участников строительства, с количеством требований 95, на общую

сумму с учетом убытков 492 859 228,47. Не предъявлены требования 6 участников строительства в отношении 8 квартир, на общую площадь 423,80 кв.м. Не реализовано квартир: 1 – комнатные квартиры в количестве 65 шт., общей площадью 2 464,70 кв.м., 2 – комнатные квартиры в количестве 18 шт., общей площадью 1 120,80 кв.м.; 3 – комнатные квартиры в количестве 9 шт., общей площадью 749 кв.м.

В реестр требований участников строительства в отношении жилого дома № 7 включены требования 135 участников строительства, с количеством требований 140, на общую сумму с учетом убытков 816 502 291,08. Не предъявлены требования 9 участников в отношении 8 квартир, на общую площадь 555 кв.м. Не реализовано квартир: 2 – комнатные квартиры в количестве 10 шт., общей площадью 660,7 кв.м.; 3 – комнатные квартиры в количестве 2 шт., общей площадью 166,8 кв.м.

С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

ООО «КОНВЭКС строй» представило в материалы дела согласие участника строительства, согласно которому кредитор согласен на предоставление ему после завершения строительства аналогичного условиям заключенного договора жилого помещения, при невозможности предоставления аналогичного жилого помещения, кредитор выразил согласие на возможность передачи ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Таким образом, довод ООО «Техмонтаж» о невозможности передачи Московскому фонду защиты прав дольщиков права должника на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, ввиду того, что на квартиру № 154, расположенную по строительному адресу: г. Москва, г. Троицк, жилой дом № 4 включены требования двух участников строительства (ООО «Техмонтаж», ООО «КОНВЭКС строй»), суд отклоняет.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.03.2013 № 15510/12 основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан-участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Применение указанных правил должно быть направлено на достижение данной цели, а не на воспрепятствование ей.

При указанных обстоятельствах ходатайство ООО «ИнвестСтройГрупп» о передаче имущества и прав застройщика подлежит удовлетворению.

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

Кроме того, суд считает необходимым разъяснить, что в соответствии с подпунктами 4–5 статьи 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 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. Указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей и (или) четвертой очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 настоящего Федерального закона (пункт 4).

Настоящее определение является основанием для заключения между ООО «ИнвестСтройГрупп» (ИНН 7751506690, ОГРН 1127747084948) и Московским фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства (ИНН 9704008316, ОГРН 1197700018020) договора (договоров) передачи на земельного участка (кадастровый номер 50:54:0010202:7) с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих Федеральному закону от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Договор передачи объекта незавершенного

строительства, земельного участка и обязательств застройщика заключается в письменной форме. Передача объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика приобретателю осуществляется по передаточному акту.

Государственная регистрация перехода прав на объекты незавершенного строительства и земельный участок осуществляется на основании настоящего определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 32, 201.10, 201.15, 201.15-1, 201.15-2 параграфа 7 ФЗ о несостоятельности (банкротстве), ст. ст. 9, 65, 71, 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Москвы,

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Передать приобретателю Московскому фонду защиты прав граждан - участников строительства имущество застройщика ООО «Инвестстройгрупп, 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, а также права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.

Передать Московскому фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства (ИНН 9704008316, ОГРН 1197700018020) обязательства застройщика ООО «ИнвестСтройГрупп» по передаче жилых помещений на общую сумму 4 163 176 771,79 рублей участникам строительства согласно реестру требований о передаче жилых помещений (реестру требований участников строительства), включенных в третью очередь удовлетворения (подпункт 3 пункта 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве).

Установить, что соотношение стоимости прав застройщика на объекты незавершенного строительства и улучшения, а также прав аренды на земельные участки и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, составляет 2 072 555 527,79 рублей.

Передать приобретателю Московскому фонду защиты прав граждан - участников строительства права требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых объекта незавершенного строительства и земельного участка, в порядке подл. 5 п. 3 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве.

Конкурсному управляющему ООО «Инвестстройгрупп исполнить требования пунктов 6, 8, 11-13 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве.

Московскому фонду защиты прав граждан - участников строительства исполнить требования пункта 14 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве.

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

Судья

В.А. Чернухин