



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: info@mail.9aas.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-29299/2020

г. Москва
18.08.2020

Дело №А40-27156/2010

Резолютивная часть постановления объявлена 11.08.2020
Постановление изготовлено в полном объеме 18.08.2020

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе
председательствующего судьи М.С.Сафроновой,
судей А.С.Маслова и О.И.Шведко,
при ведении протокола секретарем судебного заседания А.М.Козловой,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу

конкурсного управляющего ООО «АИС-Проект» на определение Арбитражного суда г. Москвы от 30.04.2020 по делу №А40-27156/10, вынесенное судьей Кравчук Л.А, об удовлетворении заявления Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства о намерении стать приобретателем прав должника ООО «АИС-Проект» на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства в деле о банкротстве ООО «АИС-Проект»

при участии в судебном заседании:
от ООО Аврора Рус - Чирков Р.С. дов.от 25.12.2019
Чирков Р.С. - лично, паспорт
от Московского фонда защиты прав граждан-участников строительства – Гудова Е.Г. дов.от 29.04.2020
от Седовой М.И.- Кизиев С.И. дов.от 20.07.2018
Кизиев С.И.- лично, паспорт

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.10.2014 ООО «АИС-Проект» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Громов И.В.

Определением суда от 21.09.2011 ООО "АИС-Проект" признано застройщиком и при его банкротстве определено применять требования параграфа 7 главы IX ФЗ № 127-ФЗ от 26.10.2012 "О несостоятельности (банкротстве).

Определением суда от 30.04.2020 удовлетворено заявление Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства о намерении стать приобретателем прав должника ООО «АИС-Проект» на земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома по адресу г. Москва, п. Кокошкино, ул. Труда, позиция № 8 по генплану земельный участок общей площадью 5 530 кв.м с кадастровым номером 60:26:0171106:28, расположенный по адресу п. Кокошкино, ул. Труда, принадлежащий ООО «АИС-Проект» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 30.04.2005 № 2239) со всеми неотделимыми улучшениями

на указанном земельном участке (в том числе, объектом незавершенного строительства с кадастровым номером 77:18:0171106: 616), прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и исполнить обязательства застройщика ООО «АИС-Проект» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов участников строительства, без обязания погасить требования по текущим платежам и требования кредиторов первой и второй очереди в сумме 4 380 007, 12 руб.;

конкурсному управляющему определено передать права на земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома по адресу г. Москва, п. Кокоскино, ул. Труда, позиция № 8 по генплану земельный участок общей площадью 5 530 кв.м с кадастровым номером 60:26:0171106:28, расположенный по адресу п. Кокоскино, ул. Труда, принадлежащий ООО «АИС-Проект» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 30.04.2005 № 2239) со всеми неотделимыми улучшениями на указанном земельном участке (в том числе, объектом незавершенного строительства с кадастровым номером 77:18:0171106: 616), прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, в пользу Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства.

Удовлетворяя заявление Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства без обязания погасить требования по текущим платежам и требования кредиторов первой и второй очереди, суд первой инстанции исходил из того, что после передачи объекта незавершенного строительства стоимость имущества, которое остается у должника, составляет 16 740 724, 85 руб., а также 10 квартир, по которым требования участников строительства не заявлены, что превышает размер заявленной конкурсным управляющим текущей задолженности и кредиторов первой и второй очереди – 4 380 007, 12 руб.

С определением суда не согласился конкурсный управляющий ООО «АИС-Проект», обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит определение отменить, обязать Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства погасить требования по текущим платежам и требования первой очереди путем внесения денежных средств на специальный банковский счет должника.

В материалы дела поступили письменные пояснения кредитора Трофимова А.Ф., который поддерживает позицию конкурсного управляющего.

Также поступили отзывы Московского фонда защиты прав дольщиков, а также Москомстройинвеста, письменные пояснения Трофимова А.С.

Конкурсный управляющий направил письменные пояснения по апелляционной жалобе.

В судебном заседании отклонено ходатайство конкурсного управляющего об отложении судебного заседания и проведения судебного заседания с использованием средств видеоконференц-связи.

В судебном заседании представитель доводы апелляционной жалобы поддержал, просил суд ее удовлетворить.

Представитель возражал против ее удовлетворения, указывая на законность определения суда.

Законность и обоснованность определения суда Девятым арбитражным апелляционным судом проверены в соответствии со ст. ст. 266, 268 АПК РФ в оспариваемой конкурсным управляющим части.

Выслушав представителей лиц, явившихся в судебное заседание, оценив доводы апелляционной жалобы и возражения по ней, исследовав материалы дела, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что апелляционная жалоба конкурсного управляющего подлежит удовлетворения в части.

Суд апелляционной инстанции отклоняет выводы суда о том, что после передачи объекта незавершенного строительства стоимость имущества, которое остается у должника, составляет 16 740 724, 85 руб., а также 10 квартир, по которым требования участников строительства не заявлены, что превышает размер заявленной конкурсным управляющим текущей задолженности и кредиторов первой и второй очереди.

Конкурсный управляющий указывает в апелляционной жалобе, что у него отсутствует право на обращение в суд по регистрации права собственности на квартиры, которые были проданы физическим лицам, за ООО «Аис-проект». Такое право возникает у лиц, которые внесли плату за недостроенные квартиры. Все участники спора осведомлены, о том, что двойных продаж у застройщика ООО «Аис-проект» не было, все квартиры оплачены в полном объеме. У некоторых физических лиц, которые до настоящего времени не подали заявление о включении требований в реестр

по передаче жилых помещений, имеются решения Наро-фоминского суда о признании за ними права собственности (решение Наро-Фоминского городского суда от 22.11.2010 (кв. 184) Комарова М.С., решение Наро-Фоминского городского суда от 06.09.2010 (кв. 116) Хомко А.А., решение Наро-Фоминского городского суда от 21.04.2010 (кв. 181) Миненко Д.А.

Конкурсный управляющий указывает также, что 28.07.2020 им получено постановление об окончании исполнительного производства в отношении Лебедева В.Ю.в связи с невозможностью исполнения (право требования к Лебедеву в размере 15 065 224, 85 руб., которое судом первой инстанции в том числе учтено как имущество, которое остается у должника и за счет которого могут быть погашены текущие требования и требования кредиторов первой и второй очереди). .

Согласно п. 1 ст. 201.15 Закона о банкротстве в целях обеспечения в соответствии со статьями 201.10, 201.11 и 201.15-1 настоящего Федерального закона возможности передачи объекта незавершенного строительства или прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, или жилых помещений в многоквартирном доме, жилом доме блокированной застройки, строительство которых завершено, требования по текущим платежам, а также требования кредиторов первой и второй очереди, включенные в реестр требований кредиторов, могут быть погашены участниками строительства и (или) третьими лицами в порядке, установленном настоящей статьей.

Суд апелляционной инстанции считает обоснованным довод конкурсного управляющего о том, что из пункта 1 статьи 201.15 следует, что в целях обеспечения исполнения норм статьи 201.10 Закона о банкротстве обязательным условием является погашение всех текущих требований и требования кредиторов первой и второй очереди.

В соответствии с п. 2 этой же нормы в течение десяти дней с даты поступления заявления о намерении конкурсный управляющий (внешний управляющий) представляет в арбитражный суд и участникам строительства и (или) третьим лицам, направившим заявление о намерении (далее - заявитель), 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 объект незавершенного строительства и земельный участок или земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями либо стоимости передаваемых жилых помещений и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений).

Согласно п. 5 ст. 201. 10 Закона о банкротстве 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.

Таким образом, текущими платежами, которые могут и должны быть погашены Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства, являются судебные расходы по делу о банкротстве, выплата вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

Иные текущие требования, указанные конкурсным управляющим, погашению не подлежат.

В связи с этим погашению Московским фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства подлежит сумма 3 909 867, 12 руб., в которую входят вознаграждение

арбитражного управляющего в размере 1 900 645, 16 руб., расходы на проведение процедуры конкурсного производства в размере 611 120, 69 руб., вознаграждение арбитражного управляющего в размере 565 295 руб., расходы по договору с ООО «Союз-Консалтинг» по оценке в размере 105 109, 89 руб., вознаграждение арбитражного управляющего в размере 515 696, 38 руб., моральный вред (в пользу Трофимова А.Ф., Алиевой Ч.А., Мелюшина В.А.) в общем размере 212 000 руб.

Лица, участвующие в деле, в судебном заседании не возражали против этих сумм.

Признавая подлежащим погашению моральный вред в размере 212 000 руб., суд апелляционной инстанции принял во внимание довод конкурсного управляющего о том, что определением Арбитражного суда г. Москвы от 30.03.2015, 06.05.2015, от 20.05.2015 по делу А40-27156/10, требования Трофимова, Алиевой, Мелюшина в части взыскания морального вреда включены в первую очередь реестра требований кредиторов в соответствии с действующей на тот момент редакцией Закона о банкротстве.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 266 - 271 АПК РФ,

П О С Т А Н О В И Л:

Определение Арбитражного суда г. Москвы от 30.04.2020 по делу №А40-27156/10 изменить.

Отменить определение суда в части удовлетворения заявления Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства о намерении стать приобретателем прав должника ООО «АИС-Проект» на земельный участок без обязанности погасить требования кредиторов по текущим платежам и требования первой очереди.

Обязать Московский фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства погасить требования кредиторов по текущим платежам и требования первой очереди в размере 3 909 867, 12 руб.

В остальной части определение суда оставить без изменения.

Постановление вступает в законную силу со дня принятия и может быть обжаловано в течение одного месяца со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

М.С.Сафронова

Судьи:

О.И.Шведко

А.С.Маслов