



Арбитражный суд Московской области
107053, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е
об удовлетворении заявления намерении приобрести объект незавершенного строительства и исполнить обязательства застройщика

г. Москва

Дело №А41-53179/13

«24» сентября 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена «01» сентября 2020 г. Определение в полном объеме изготовлено «24» сентября 2020 г.

Арбитражный суд Московской области
в составе: судья Торосян М.Г.,
при ведении протокола судебного заседания секретарём Салимовым Э.А.,
рассмотрев в судебном заседании по делу о несостоятельности (банкротстве) ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» заявление МОСКОВСКОГО ФОНДА ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ о намерении приобрести объект незавершенного строительства и исполнить обязательства застройщика,
при участии в заседании: явка согласно протоколу,

установил:

18.10.2013 г. общество с ограниченной ответственностью «Цементовозофф» обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ТОРГОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРО-СТАРТ» (ИНН 7727059810, ОГРН 1037739446128, сокращенное наименование – ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ») несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 25.10.2013 г. данное заявление было принято к производству, а определением от 09.04.2014 г. (резолютивная часть оглашена 31.03.2014 г.), оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2014 г., в отношении ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утвержден Санников Егор Владимирович.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 19.04.2014 г.

При банкротстве должника, являющегося лицом, привлекающим денежные средства и (или) имущество участников строительства (застройщиком), применяются положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее Закон о банкротстве).

К участию в деле в качестве уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории города Москвы привлечен Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в области строительства и контролю в области долевого строительства (сокращенное наименование Москомстройинвест).

Решением суда от 01.09.2014 г. должник в соответствии с решением первого собрания кредиторов от 02.07.2014 г. признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена Рычкова Оксана Анатольевна.

Сообщение о введении в отношении должника конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 13.09.2014 г.

Определением суда от 10.11.2014 г. Рычкова О. А. в соответствии со ст. 144 Закона о банкротстве по её ходатайству освобождена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ»

Определением суда от 04.12.2014 г. конкурсным управляющим ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» утвержден член САМРО «АССОЦИАЦИЯ АНТИКРИЗИСНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ» Исаенков Вячеслав Николаевич.

Определением суда от 14.04.2015 г. конкурсное производство в отношении должника прекращено, и в отношении ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» введена процедура внешнего управления сроком на 18 месяцев, внешним управляющим утвержден член САМРО «Ассоциация антикризисных управляющих» Исаенков В. Н.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры внешнего управления опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 02.04.2016 г.

Определением суда от 29.08.2018 г. арбитражный управляющий Исаенков В. Н. отстранен от исполнения обязанностей внешнего управляющего должника.

Определением суда от 12.09.2018 г. внешним управляющим должника утвержден член АССОЦИАЦИИ «РСОПАУ» Константинов Владимир Владимирович.

Решением суда от 22.06.2020 г. должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев до 11.12.2020 г., конкурсным управляющим должника утвержден член АССОЦИАЦИИ «РСОПАУ» Константинов В. В.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 04.07.2020 г. №116.

Согласно ст. 32 Закона о банкротстве дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (далее – АПК РФ), с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом. Аналогичные положения содержатся в ст. 223 АПК РФ.

04.03.2020 г. МОСКОВСКИЙ ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ИНН 9704008316, ОГРН 1197700018020, сокращенное наименование – МОСКОВСКИЙ ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ, далее – Фонд) обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением о намерении стать приобретателем прав на земельные участки, предназначенные для строительства ЖК «Воскресенское» (земельный участок общей площадью 10000 кв. м, с кадастровым номером 50:21:0130304:348, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Воскресенское, п. Воскресенское, принадлежащий ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка от 23.09.2010 № 371-2010/Ю, а также земельный участок общей площадью 10000 кв. м, с кадастровым номером 50:21:0130304:25, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Воскресенское, п. Воскресенское, принадлежащий ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка от 16.08.2004 № 151-2004/Ю), со всеми неотделимыми улучшениями на указанных земельных участках (в том числе объектами незавершенного строительства домами №№ 1, 2, 4), прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и исполнить обязательства застройщика ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Минстроем России в материалы дела представлено заключение о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем (т. 1, л. д. 81-82).

В судебном заседании представители Фонда настаивали на доводах и требованиях своего заявления, просили одновременно рассмотреть вопрос о передаче прав на земельные участки со всеми неотделимыми улучшениями на них, в том числе объектами незавершенного строительства домами №№ 1, 2, 4, права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и обязательства застройщика ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

При этом представители Фонда указали, что если в дальнейшем в реестр требований участников строительства должника будут включены требования иных дольщиков, их требования также будут приняты фондом на основании дополнительных соглашений.

Конкурсный управляющий заявил, что он просит суд исключить из числа доказательств по делу ранее представленные им отчеты «Об оценке объектов недвижимости, принадлежащих ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ», проведенные ИП Пироговым Н.Е. от 10.03.2020 № 011119-Н и ООО «ИПЦ «ПроАльянс» от 19.06.2020 № 628/2020 ввиду согласия с Отчетом № 12-65/2020, выполненным 22.05.2020 ООО «БК «Консалтинг» по инициативе Фонда об определении рыночной стоимости комплекса прав Застройщика – ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» на земельные участки с объектом незавершенного строительства, поддержали заявление Фонда. С учетом изложенного он просил удовлетворить заявление без обязания Фонда погасить требования по текущим платежам и требования первой и второй очереди требований кредиторов.

Представитель Москомстройинвеста, представитель собрания кредиторов ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» Васильева Т.А. поддержали заявление Фонда, просил его удовлетворить.

Представитель ООО «МАЯК» отозвал ранее поданное им в арбитражный суд ходатайство о проведении по делу судебной экспертизы ввиду согласия с Отчетом № 12-65/2020, выполненным 22.05.2020 ООО «БК «Консалтинг», просил удовлетворить заявление Фонда.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы (далее – Департамент) сообщила, что договоры аренды земельных участков № 151-2004/Ю от 16.08.2004 г. (дополнительное соглашение о смене арендодателя от 01.07.2012 г. № М-11-500472) и № 371-2010/Ю от 23.09.2010 г. (дополнительное соглашение о смене арендодателя от 10.07.2012 г. № М-11500471), заключенные между ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» и Муниципальным образованием Ленинский муниципальный район Московской области в настоящее время не расторгнуты, являются действующими, дополнительные соглашения к ним не подписаны ввиду предоставления конкурсным управляющим ненадлежащих документов.

Участник долевого строительства Гентяков В.Н. возражал против удовлетворения заявления, по мотивам, изложенным в отзывах на него. При этом он полагал невозможным рассмотрение заявления до определения точного размера текущих требований, а также стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, представления Фондом финансовых документов, подтверждающих наличие денежных средств на банковском счете Фонда, рассмотрения всех заявленных требований, наличия залоговых кредиторов, отсутствия зарегистрированного права собственности Должника на объекты незавершенного строительства, а также подписанных между Должником и Департаментом дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, отзывах на него и объяснениях лиц, участвующих в деле, в том числе их представителей, арбитражный суд установил следующее.

Основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан - участников строительства как непрофессиональных инвесторов по отношению к требованиям конкурсных кредиторов и уполномоченных органов.

Положениями ст. ст. 201.10 - 201.15-2 Закона о банкротстве закреплен правовой механизм замены застройщика. Указанный механизм направлен на урегулирование проблем незавершенного строительства и предоставление дополнительных гарантий защиты прав участников строительства.

Замена застройщика преследует цели завершения строительства многоквартирного дома и последующей передачи жилых помещений участникам строительства.

Согласно абз.1 п. 6 ст. 201.15-1 Закона о 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.

В соответствии с п. 1 ст. 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 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон об участии в долевом строительстве).

В соответствии с данным Законом об участии в долевом строительстве постановлением Правительства Москвы от 09.10.2019 № 1313-ПП учрежден МОСКОВСКИЙ ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, являющийся унитарной некоммерческой организацией в организационно-правовой форме фонда.

Уставом Фонда установлено, что он осуществляет свою деятельность с учетом особенностей, установленных ст. 21.3 Закона об участии в долевом строительстве, 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 Закона о банкротстве.

12.02.2020 Советом Фонда принято решение о финансировании Фондом мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства по адресу: г. Москва, поселение Воскресенское, п. Воскресенское (ЖК «Воскресенское»), в целях урегулирования обязательств застройщика ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ», 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 Закона о банкротстве.

Финансирование завершения строительства объекта незавершенного строительства будет осуществлено Фондом 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 Фонда, утвержденным решением Совета Фонда (протокол от 12.02.2020 № 2), также предусмотрено финансирование завершения строительства объекта незавершенного строительства по адресу: г. Москва, поселение Воскресенское, п. Воскресенское (ЖК «Воскресенское»), 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 п. 7.1 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве к заявлению о намерении Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации прилагаются документы, подтверждающие возможность финансирования завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке (сведения о собственных средствах и сведения о размерах финансирования, необходимого для завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке). В целях подтверждения возможности финансирования Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации вправе представить решение Фонда о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в том числе за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, или решение Фонда субъекта Российской Федерации о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в том числе за счет имущества Фонда субъекта Российской Федерации, сформированного за счет имущественного взноса субъекта Российской Федерации.

Таким образом, в Законе о банкротстве отсутствует обязанность Фонда по предоставлению банковских или иных финансовых документов, подтверждающих факт наличия денежных средств на расчетном счете Фонда для осуществления финансирования

строительства. Законодательство признает достаточным предоставления решения Фонда о таком финансировании в силу правового положения Фонда.

Согласно п. 8 ст. 201.15.1 Закона о банкротстве, в течение 10 дней с даты поступления арбитражному управляющему заявления о намерении наряду со сведениями, предусмотренными абзацем вторым п. 2 ст. 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 п. 5 ст. 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).

Согласно п. 2 ст. 201.15.1 Закона о банкротстве передача объекта незавершенного строительства и обязательств застройщика в соответствии с настоящей статьей осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подп. 2-4 п. 3, и требований, предусмотренных п.п. 5-7 и 10 ст. 201.10 Закона о банкротстве.

Подп. 2-4 п. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве установлено, что передача объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

- имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно 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 или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи;

- в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи;

- после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований участников строительства, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров,

предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в многоквартирном доме или жилком доме блокированной застройки либо здания (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 настоящей статьи).

По расчетам конкурсного управляющего, уточненных в судебном заседании 01.09.2020г., общая сумма текущих платежей, перечисленным в подп. 2 пункта 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве, (первая очередь) составляет 5 659 390,19 руб., по состоянию на 04.03.2020 в первую и вторую очередь реестр требований кредиторов Должника включены требования на общую сумму 70 000,00 руб., стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства составляет 1 133 100 000,00 руб. (без учета включенных в реестр требований участников строительства), совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр 3 364 380 954 руб. 23 коп., в связи с чем у приобретателя на основании п. 3 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве отсутствует обязанность перечислить застройщику денежные средства ввиду отсутствия соответствующего превышения.

Иные текущие платежи, на которые указывает участник строительства Тентяков В. Н., не подлежат обязательному погашению по смыслу подп. 2 п. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве, в том числе требования Тентякова В.Н. по целевым займам, стоимость юридических услуг ООО «СТЕРК» и ООО «СТРИЖАК И ПАРТНЕРЫ».

В своем заявлении в судебном заседании «01» сентября 2020г. конкурсный управляющий указал, что стоимость имущества, которое остается у ЗАО ТСК «Евро-Старт» после передачи объекта незавершенного строительства в виде офисного помещения, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Профсоюзная, д.128, пом. 11, площадью 134,9 кв.м, составляет согласно проведенной оценки 12 309 167,00 руб., что достаточно для погашения текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очередей.

При этом согласно оценке, указанной в возражениях кредиторов на 14.07.2020 и проведенной по инициативе кредитора Тентякова В.Н., стоимость указанного офисного помещения по состоянию на 30.06.2020 составляет 19 395 250,00 руб., без учета НДС.

Ввиду изложенного, материалам дела подтверждается, что стоимость имущества, которое остается у ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» после передачи объекта незавершенного строительства Фонду, достаточно для погашения текущих платежей, а также требований кредиторов первой и второй очереди, предусмотренных подп. 2 п. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве, в связи с чем, правовые основания для возложения указанной обязанности на Фонд отсутствуют.

Конкурсного управляющим указано, что залоговые кредиторы, которые не являются участниками строительства, у должника – отсутствуют.

Арбитражным судом установлено, что в реестр требований кредиторов должника включены требования Лазарян Л.Л., Диярханова Ф. С. и Шихшабекова Р.Ш. как обеспеченные залогом имущества должника.

Требования указанных лиц основаны на договорах соинвестирования строительства жилого комплекса, а также договорах участия в долевом строительстве, в связи с чем указанные лица по смыслу Закона об участии в долевом строительстве являются участниками строительства.

При толковании положений подп. 3 п. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве, с учетом положений ст. 201.1 Закона о банкротстве, положений Закона об участии в долевом строительстве, а также принимая во внимание вышеуказанные цели принятия специальных правил о банкротстве застройщиков, суд полагает, что указанные требования не могут служить препятствием в передаче объекта незавершенного строительства Фонду.

Суд также учитывает, что каких-либо возражений от указанных лиц в отношении заявления Фонда не поступало.

Согласно представленным конкурсным управляющим Константиновым В. В. сведениям, в распоряжении Должника имеется достаточное количество свободных квартир.

Суд отклоняет довод возражений кредиторов против ходатайства Фонда на 14.07.2020, что реестр требований кредиторов ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» окончательно не сформирован, многие определения Арбитражного суда Московской области обжалуются, что является препятствием для удовлетворения ходатайства Фонда.

Данное утверждение не основано на законе, поскольку условия удовлетворения намерения приобретателя и порядок передачи имущества и обязательств застройщика урегулированы в статьях 201.1.15-1 и 201.15-2 Закона о банкротстве и в нарушение статьи 65 АПК РФ доказательств нарушения данных условий, требований и порядка суду не представлено.

В качестве условия, предусмотренного абз. 2 подп. 2 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве, для передачи имущества и обязательств застройщика, определена принадлежность застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве земельного участка, предназначенного для размещения объекта незавершенного строительства.

Определением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-53179/13 от 11.04.2016 г., оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2016 г. и Арбитражного суда Московского округа 01.09.2016 г., а также определением Верховного суда Российской Федерации от 30.11.2016 г., отказы Департамента городского имущества города Москвы от 22.03.2014 г. № ДГИ-И9815/14 и от 02.07.2014 г. № ДГИ-И-12760/14 от договоров аренды земельного участка договоры аренды земельных участков № 151-2004/Ю от 16.08.2004 г. (дополнительное соглашение о смене арендодателя от 01.07.2012 г. № М-11-500472) и № 371-2010/Ю от 23.09.2010 г. (дополнительное соглашение о смене арендодателя от 10.07.2012 г. № М-11500471), заключенных между ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» и Муниципальным образованием Ленинский муниципальный район Московской области, признаны недействительными, на Департамент городского имущества города Москвы возложена обязанность по направлению в адрес внешнего управляющего ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» в месячный срок проектов дополнительных соглашений о продлении срока действия договоров аренды земельного участка.

Указанными судебными актами установлено право пользования ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» на условиях аренды земельными участками с кадастровыми номерами 50:21:0130304:348 общей площадью 10000 кв. м и 50:21:0130304:25 общей площадью 10000 кв. м с адресом местоположения: г. Москва, поселение Воскресенское, п. Воскресенское.

Аналогичный судебный акт принят судом 11.03.2020 по делу № А41-53179/13.

Факт отсутствия подписанных с Департаментом дополнительных соглашений о продлении договоров аренды земельных участков является формальностью, которая не свидетельствует об отсутствии прав аренды у должника.

Требования, предусмотренные подп. 5 п. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве, о необходимости принадлежности объекта незавершенного строительства застройщику на праве собственности, отсутствуют в положениях статьи 201.15-1 Закона о банкротстве как условие для передачи объекта Фонду.

Представленные конкурсным управляющим отчеты «Об оценке объектов недвижимости, принадлежащих ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ», проведенные ИП Пироговым Н.Е. от 10.03.2020 № 011119-Н и ООО «ИПЦ «ПроАльянс» от 19.06.2020 № 628/2020, следует наличие существенных нарушений, повлиявших на результаты оценки, что подтверждается Отрицательным экспертным заключением от 13.07.2020 № 217/Э/2020, проведенным Экспертным советом СРО Ассоциации оценщиков «Содружество профессионалов оценки», а именно:

- при установлении стоимости сравнительным методом учтены только 5 аналогов, что нельзя признать обоснованным и достоверным на крупнейшем в стране Московском рынке жилья;
- без обоснования не применен доходный метод оценки;
- в числе ценообразующих факторов не упомянуто направление удаления от Москвы, играющее заметную роль в ценообразовании жилой недвижимости;
- степень строительной готовности оцениваемого объекта принята согласно данным, представленным к оценке, без анализа фактически выполненных работ и осмотра внутренних помещений, без сопоставления с объектами аналогами, соответствующими площади и высотности;
- использование ошибочного показателя (срок физической жизни 150 лет вместе 125 лет) привело к занижению значения физического износа объектов;
- при оценке физического износа не учтены данные Технических заключений по результатам обследования объектов незавершенного строительства, выполненных в 2016 и содержащие сведения о дефектах и недостатках элементов конструкции объектов;
- не учтена доля, подлежащая оформлению в собственность муниципального органа власти;
- не учтены зарегистрированные в ЕГРП права требования (участия в долевом строительстве).

Таким образом, указанные Отчеты не могут быть признаны обоснованными и допустимыми доказательствами.

Рыночная стоимость комплекса прав Застройщика – ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» на земельные участки с объектом незавершенного строительства в сумме 1 133 100,00 руб. установлена Отчетом № 12-65/2020, выполненным ООО «БК «Консалтинг», дата оценки – 18.05.2020, дата составления Отчета – 22.05.2020, по инициативе Фонда.

При этом в данном Отчете учтены обязательства перед дольщиками, перед муниципальными органами власти в соответствии с инвестиционными обязательствами Застройщика, отсутствие коммуникаций на земельных участках, а также необходимость сноса ветхого учительского дома.

По результатам проверки Отчета от 22.05.2020 г. № 12-65/2020 получено положительное заключение № 16333 от 17.06.2020 г. НП СРО «Деловой Союз Оценщиков». Отчет признан соответствующим требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки.

Достоверность и обоснованность указанного Отчета подтверждена также Заключением специалист ООО «НПО «Судебных экспертиз и криминалистических технологий» Пашковой Т.А. № 024/20 от 18.08.2020.

Согласно разъяснениям, изложенным в пунктах 12, 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 ст. 71 АПК РФ.

Таким образом, на основании представленных в материалы обособленного спора экспертных заключений по правилам ст. 71 АПК РФ, суд приходит к выводу об обоснованности позиции Фонда, а также о признании достоверным и допустимым доказательством Отчета от 22.05.2020 г. № 12-65/2020.

При этом возражений по Отчету от 22.05.2020 г. № 12-65/2020 лицами, участвующими в деле, не заявлено.

При таких обстоятельствах отсутствует необходимость в проведении по делу судебной экспертизы, что отражено в определении суда об отказе в ходатайстве о проведении судебной экспертизы, поскольку Отчет от 22.05.2020 г. № 12-65/2020 документально не опровергнут. Оснований не доверять двум заключениям специалистов,

проверявших Отчет и подтверждающих его обоснованность и соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, суду также не представлено.

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.

Поскольку Фондом 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 Закона о банкротстве в целях урегулирования обязательств застройщика ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» перед участниками долевого строительства, Минстроем России предоставлено положительное заключение о возможности передачи имущества и обязательств застройщика ЗАО ТСК «Евро-Старт» Фонду от 31.03.2020 № 12296-НС/07, суд полагает обоснованным заявление Фонда о намерении стать приобретателем прав на земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома по адресу: г. Москва, поселение Воскресенское, п. Воскресенское (ЖК «Воскресенское»), и одновременно разрешить вопрос о передаче ему указанных прав и обязательств в порядке ст. 201.15-2 Закона о банкротстве.

Руководствуясь ст. ст. 184-185, 176, 223 АПК РФ, ст. ст. 60, 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве, Арбитражный суд Московской области

определил:

Заявление удовлетворить.

Передать МОСКОВСКОМУ ФОНДУ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ права на земельные участки, предназначенные для строительства ЖК «Воскресенское» (земельный участок общей площадью 10000 кв. м, с кадастровым номером 50:21:0130304:348, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Воскресенское, п. Воскресенское, принадлежащий ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка от 23.09.2010 № 371-2010/Ю, а также земельный участок общей

площадью 10000 кв. м, с кадастровым номером 50:21:0130304:25, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Воскресенское, п. Воскресенское, принадлежащий ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка от 16.08.2004 № 151-2004/Ю), со всеми неотделимыми улучшениями на указанных земельных участках (в том числе объектами незавершенного строительства домами №№ 1, 2, 4), права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и обязательства застройщика ЗАО ТСК «ЕВРО-СТАРТ» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в четырнадцатидневный срок с момента его вынесения через Арбитражный суд Московской области.

Судья

М.Г. Торосян