



14020008932791

71\_25377747



## 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

30 апреля 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена 29 апреля 2020 г.

Определение в полном объеме изготовлено 30 апреля 2020 г.

Дело №А40-27156/10-71-114 Б

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

председательствующего - судьи Кравчук Л.А.,

при ведении протокола судебного заседания помощником Митрофановой Е.О.,

рассмотрев в деле о признании ООО «АИС-Проект» несостоятельным (банкротом),

Заявление 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, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений участников строительства,

при участии в судебном заседании:

от заявителя Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства – Гончаров А.А. (паспорт, приказ о вступлении в должность, протокол №3), Гудова Е.Г. (паспорт, дов. от 29.04.2020),

от контролирующего органа МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ – Ларина А.В. (паспорт, дов. от 05.11.2019), Билык В.М. (паспорт, дов. от 22.01.2020),

конкурсный управляющий – неявка, извещен

### У С Т А Н О В И Л:

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

Сообщение о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении процедуры конкурсного производства опубликовано конкурсным управляющим должника в газете "Коммерсантъ" №198 от 30.10.2014, стр. 29.

04.03.2020 (согласно штампу канцелярии суда) в Арбитражный суд города Москвы поступило заявление Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства 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 о передаче жилых помещений участников строительства.

Определением суда от 20 марта 2020 года ходатайство рабочей группы граждан участников строительства удовлетворено, судебное заседание, назначенное на 01.04.2020 года, признано подлежащим проведению в порядке чрезвычайного судебного заседания.

Судебное заседание 01.04.2020 г. не состоялось.

Определением суда от 26 марта 2020 года суд, руководствуясь Указом Президента Российской Федерации от 25.03.2020 N 206 "Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней", назначил судебное заседание на настоящую дату.

В судебном заседании подлежала рассмотрению обоснованность заявления Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства 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 судебное заседание конкурсный управляющий не явился, извещен надлежаще о дате, времени и месте судебного заседания. Дело слушалось в порядке ст. ст. 123, 156 АПК РФ.

В материалы дела поступили отзывы конкурсного управляющего ООО «АИС-Проект» и председателя комитета кредиторов Трофимова А.Ф., согласно которым стороны не возражают относительно удовлетворения заявления Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства, просят провести судебное заседание в их отсутствие.

Представитель Фонда в судебном заседании поддержал заявление, возражал по расчету текущих платежей, представленному конкурсным управляющим, представил в дело контр/расчет. Кроме того, возражал относительно обязанности Фонда погасить требования по текущим платежам и требования первой и второй очереди требований кредиторов ввиду достаточности имущества должника, остающегося после передачи объекта незавершенного строительства, представил возражения в письменном виде в материалы дела.

Представитель контролирующего органа МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ поддержал заявление Фонда, просил удовлетворить заявление без обязанности Фонда погасить требования по текущим платежам и требования первой и второй очереди требований кредиторов, доводы представителей Фонда поддержал.

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

Согласно абз.1 п.6 ст. 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» лицо, имеющее намерение стать приобретателем земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями (прав на такой земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, которым является некоммерческая организация Фонда или Фонд субъекта Российской Федерации, направляет заявление о таком намерении в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Заявление о намерении направляется и рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 201.15 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно пункту 1 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве, при урегулировании обязательств застройщика применяется возмездная передача его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств иному застройщику, который будет являться приобретателем (далее в целях настоящего параграфа - приобретатель).

В качестве встречного представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений.

К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в

соответствии с настоящей статьей, относятся объекты незавершенного строительства и земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства (далее соответственно - имущество, объект незавершенного строительства, земельный участок).

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю, в соответствии с названной статьей, относятся обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений (далее - обязательства застройщика).

Передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии с настоящей статьей осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 - 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5 - 7 и 10 статьи 201.10 настоящего Федерального закона.

Приобретателем может быть только юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» постановлением Правительства Москвы от 09.10.2019 № 1313-ПП учрежден Московский фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства (далее - Фонд), являющийся унитарной некоммерческой организацией в организационно-правовой форме фонда.

Уставом Фонда установлено, что Фонд осуществляет свою деятельность с учетом особенностей, установленных ст. 21<sup>3</sup> Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, учредителем Фонда является город Москва. Целью деятельности Фонда является урегулирование обязательств застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории города Москвы, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществлялось с привлечением средств граждан - участников строительства. К предмету деятельности Фонда отнесено осуществление функций приобретателя имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков, в отношении которых арбитражным судом принято решение о введении процедуры несостоятельности (банкротства) в порядке, определенном параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

12.02.2020 Советом Московского фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства принято решение о финансировании Фондом мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства по адресу: г. Москва, пос. Кокоскино, ул. Труда, позиция № 8 по Генплану, в целях урегулирования обязательств застройщика ООО «АИС-ПРОЕКТ», признанного банкротом, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика в порядке, установленном статьями 201.15-1 и 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Финансирование завершения строительства объекта незавершенного строительства будет осуществлено Московским фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства за счет средств субсидии из бюджета города Москвы, предоставленной в качестве имущественного взноса в соответствии с протоколами совещания у Мэра Москвы С.С. Собянина по вопросу реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» от 19.07.2019, от 06.12.2019.

Планом финансово-хозяйственной деятельности на 2020 год Московского фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, утвержденным решением Совета Фонда (протокол от 12.02.2020 № 2), также предусмотрено финансирование завершения

строительства объекта незавершенного строительства по адресу: г. Москва, пос. Кокошкино, ул. Труда, позиция № 8 по Генплану, 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.

Согласно сведениям о собственных средствах Фонда от 04.03.2020 №МФ-02-26/20-3 в соответствии с поручением Мэра Москвы в рамках реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика от 19.07.2019 предусмотрены ежегодные бюджетные ассигнования из бюджета города Москвы Комитету города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства для предоставления субсидии Фонду в качестве имущественного взноса в размере 10 млрд. рублей, а также на финансовое обеспечение текущей деятельности Фонда в размере до 133,1 млн. рублей, включая годовой фонд оплаты труда в размере до 100 млн. рублей.

Протоколом совещания у Мэра Москвы о реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» от 06.12.2019 согласован механизм завершения строительства проблемных объектов, в том числе объекта по адресу: г. Москва, пос. Кокошкино, ул. Труда, позиция № 8 по Генплану) силами Московского фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, а также предоставление Фонду субсидии из бюджета города Москвы в качестве имущественного взноса в 1 квартале 2020 года в размере 5 810 млн. рублей.

Согласно пункту 8 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве, в течение 10 дней с даты поступления арбитражному управляющему заявления о намерении наряду со сведениями, предусмотренными абзацем вторым пункта 2 статьи 201.15 Закона о банкротстве, арбитражный управляющий представляет в арбитражный суд и лицу, имеющему намерение стать приобретателем и направившему заявление о намерении, следующие сведения:

1) расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства);

2) соотношение стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений.

В случае передачи приобретателю одновременно земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями для строительства нескольких объектов строительства либо земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями конкурсным управляющим (внешним управляющим) предоставляются также сведения о соотношении совокупной стоимости прав застройщика на неотделимые улучшения и земельный участок либо земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства (п. 9 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве).

Так, конкурсным управляющим в материалы дела представлен следующий расчет суммы текущих платежей по состоянию на 10.03.2020:

Кредитор	очередь	требование	Сумма (руб.)
Громов Игорь Васильевич	1	Вознаграждение конкурсного управляющего	1 940 322,50
Громов Игорь Васильевич	1	Расходы на проведение процедуры конкурсного производства	611 120,69

ООО "Аврора РУС" (уступка)	1	Вознаграждение арбитражного управляющего Чиркова РС. (внешнее, конкурсное) на основании Определения Арбитражного суда г.Москвы от 24.07.2015 г.	565 295,00
ООО «Союз-Консалтинг»	1	Договор № 5/2016 от 01.08.2016г. (проведение оценки)	120 000,00
ООО «Омега» (цессия)	1	(Цессия АУ Лобанова 465 696,38 руб. и Постановление 9 Арбитражного апелляционного суда от 16.04.14 – 855 610,40 руб.) Вознаграждение арбитражного управляющего, расходы)	1 321 306,78
ФНС России	2	Конкурсное производство НДФЛ, ФСС, ПФР	136 340,00
Волкова Галина Викторовна	3	Бухгалтерские услуги (с 01.02.2015 по 30.06.2016) 20 000 руб. в месяц	295 800,00
ФСГ СТРОНТ	3	охрана объекта	800 000,00
Седова М.И.	5	после признания сделки недействительной	30 000,00
ООО «Омега» (Цессия ООО«УКС-4»)	5	займы на проведение конкурсного производства	2 719 710,41
Гос. пошлина	5	дело 2-186/2011 (исполнительный лист)	10 891,00
Гос. пошлина	5	дело А40-19090/13 (исполнительный лист)	98 326,13
Гос. пошлина	5	дело А40-39/14 (исполнительный лист)	14 515,52
ФНС России	5	налог на имущество 2011 - 2014 г.г.	2 212,51
УСН	5	за 2017	21 156,00

Всего на сумму 8 686 996,54 рублей (без учета арендных платежей по аренде земельного участка, поскольку за взысканием денежных средств правительство г.Москвы в лице Департамента имущественных отношений не обращалось.).

Реестровые требования кредиторов 1 очереди составляют:

Кредитор	оче редь	требование	Сумма (руб.)
Трофимов Александр Федорович	1	Моральный вред Определение Арбитражного суда г.Москвы от 30.03.2015 по делу А40-27156/10	50 000,00
Алиева Чулпан Анваровна	1	Моральный вред Определение Арбитражного суда г.Москвы от 06.05.2015 по делу А40-27156/10	12 000,00
Мелюшин Василий Александрович	1	Моральный вред Определение Арбитражного суда г.Москвы от 20.05.2015 по делу А40-27156/10	150 000,00
<b>ИТОГО</b>			<b>212 000,00</b>

Таким образом, согласно расчету конкурсного управляющего, сумма, необходимая для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди составит 8 898 996,54 рублей.

В Реестр требований кредиторов включены денежные требования:

Кредитор	очередь	требование	Сумма (руб.)
ООО «УКС-4»	4	основной долг	10 580
ООО «УКС-4»	4	финансовые санкции	10 243,07
Трофимов Александр Федорович	4	финансовые санкции	662 404,18
Алиева Чулпан Анваровна	4	финансовые санкции	1 489 332,75
Мазур Ирина Михайловна	4	финансовые санкции	502 282,23
Коншина Валентина Дмитриевна	4	финансовые санкции	502 128,74
Осипова Татьяна Николаевна	4	финансовые санкции	807 713,78
Амиров Марат Закиевич	4	финансовые санкции	958 358,00
Шашкина Мария Ивановна	4	финансовые санкции	291 442,00
Сорокина Анна Юрьевна	4	финансовые санкции	192 093,30
Сорокина Нина Васильевна	4	финансовые санкции	192 093,30
Проказова Елена Евгеньевна	4	финансовые санкции	273 745,00
Сороченкова Ольга Михайловна	4	финансовые санкции	382 975,11
Козлова Наталья Львовна	4	финансовые санкции	293 691,00
Власова Татьяна Семеновна	4	финансовые санкции	222 351,42
Шагов Александр Вячеславович	4	финансовые санкции	255 436,00
Комаров Евгений Петрович	4	финансовые санкции	950 101,86
Мелюшин Василий Александрович	4	финансовые санкции	866 927,79

В Реестр требований о передаче жилых помещений включены требования 209 участников строительства, с количеством требований 215, на общую сумму 278 197 680,22 рублей. Двойных продаж не имеется.

Обществом с ограниченной ответственностью «Союз-Консалтинг» 30.12.2014 года проведена оценка объекта незавершенного строительства - трехсекционного двенадцатизэтажного жилого дома № 3 по генплану проекта планировки центральной части поселения Кокошкино, расположенного по строительному адресу: г.Москва, Новомосковский административный округ, поселение Кокошкино, ул.Труда, д.№8, с целью определения рыночной стоимости Объекта оценки.

Согласно оценке стоимость прав застройщика составляет 204 500 000,00 рублей, что подтверждается информационным письмом к отчету №01-14.

Таким образом, 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 будет составлять 204 500 000,00/278 197 680,22.

В связи с этим, размер требований всех участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, превысил стоимость прав застройщика на 73 697 680 руб. 22 коп.

Согласно проведенной экспертизы (заключение ГАУ г.Москвы МОСГОСЭКСПЕРТИЗА), рекомендуемая стоимость работ для завершения строительства объекта, расположенного по адресу: г.Москва, пос. Кокошкино, ул.Труда д.8, ориентировочно составит 684 266,45 тыс. рублей с НДС, в уровне цен на май 2019г.

Согласно отчету конкурсного управляющего, должник ООО «Аис-проект» после передачи объекта незавершенного строительства обладает следующим имуществом:

1. Право требования к Лебедеву Владиславу Юрьевичу в размере 15 065 224,85 рублей (МОСП по ОИП УФССП России по Смоленской области 73123/18/67048-ИП от 19.04.2016);

2. Право на двухкомнатную квартиру по адресу: Московская область, Нарофоминский район, п. Кокошкино, ул. Труда (позиция № 8 по Генплану), секция Б, на первом этаже при входе в подъезд по левую сторону, квартира № 73, общей площадью 67,02 кв. м. (Определение Арбитражного суда г. Москвы от 14.08.2015 по делу № А40-27156/10

признание сделки недействительной) ориентировочная стоимость 1 675 500,00 рублей,

Всего на сумму 16 740 724,85 рублей.

Кроме того не включены в реестр требований по передаче жилых помещений 10 квартир, поскольку участники строительства не заявили требования о передаче жилых помещений в рамках дела о банкротстве, в том числе квартира, по которой признана сделка недействительной.

Между тем, расчет конкурсного управляющего в части требований по текущим платежам признается судом необоснованным в части ввиду следующего.

Так, конкурсным управляющим неверно указана сумма задолженности по охране объекта в размере 800 000 рублей.

Услуги по охране объекта осуществлялись ООО «ФГС СТРОНТ» на основании Договора подряда № АИС-10/14 от 31.10.2014 в редакции дополнительного соглашения № 1 от 01.11.2014, размер ежемесячной платы составлял 100 000,00 рублей, срок выполнения работ до 15.12.2015. Услуги по охране согласно актам выполненных работ и движению по счету оплачены в размере 1 000 000 рублей. Согласно соглашению от 31.05.2016 о расторжении Договора подряда № АИС-10/14 задолженность по указанному договору составила 300 000 рублей. Таким образом, сумма непогашенных требований по охране составляет 300 000 рублей, а не 800 000 рублей, как указано в расчете конкурсного управляющего.

Также конкурсным управляющим допущены технические ошибки в следующих пунктах:

Громов Игорь Васильевич	1	Вознаграждение конкурсного управляющего	1 900 645,16, вместо 1 940 322,50
ООО «Союз-Консалтинг»	1	конкурсное производство Договор № 5/2016 от 01.08.2016г. (проведение оценки)	105 109,89 вместо 120 000,00

Кроме того, конкурсным управляющим произведен неверно расчет требований ООО «Омега» (Цессия ООО «УКС-4») в размере 1 321 306,78 рублей.

В указанную сумму необоснованно включены суммы по Постановлению Девятого Арбитражного суда от 16.04.2014 в размере 855 610,4 рубля. Согласно Определению Арбитражного суда от 28.07.2014 указанная сумма состоит из требования первой очереди в размере 50 000 рублей моральный вред, два требования третьей очереди в размере 21 451, 97 рублей, 779 343,04 руб. неустойки, а также 4 795,39 руб. начисленных процентов. Данные требования не относятся к подлежащим погашению приобретателем.

В части требований первой очереди конкурсным управляющим указаны суммы морального вреда на общую сумму 212 000 рублей. Однако, в соответствии с действующими нормами Закона о банкротства суммы компенсации морального вреда включаются в пятую очередь удовлетворения требований кредиторов, следовательно, не подлежат возмещению приобретателем.

По требования возмещения морального вреда следует принять во внимание, что к рассматриваемым правоотношениям применяются положения [пункта 4 статьи 134](#) Закона о банкротстве в редакции Федерального закона от 29.06.2015 N 186-ФЗ (которым платежи по компенсации морального вреда исключены из состава первой очереди).

Заявление об изменении очередности погашения указанных требований конкурсным управляющим не заявлено.

На основании изложенного общий размер денежных средств, необходимых для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд составляет 4 380 007,12 рублей согласно контр/расчету, который судом признается обоснованным.

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 (п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве).

Таким образом, поскольку стоимость имущества, которое остается у ООО «АИС-ПРОЕКТ» после передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений составляет 16 740 724,85 рублей, а также 10 квартир, по которым требования участниками строительства не заявлены, что превышает размер задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди (4 380 007,12 рублей), правовые основания для обязания Фонда погасить требования по текущим платежам и требования первой и второй очереди требований кредиторов отсутствуют.

Более того, в случае недостаточности имущества должника по такому погашению пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве закреплено право, а не обязанность по внесению денежных средств на специальный банковский счет должника.

По результатам рассмотрения заявления о намерении арбитражный суд выносит определение:

1) об удовлетворении заявления о намерении в случае соблюдения условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 настоящей статьи, а также при отсутствии предусмотренного статьей 201.10 настоящего Федерального закона ходатайства о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданным участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо отказа в удовлетворении такого ходатайства и при наличии заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем;

2) об отказе в удовлетворении заявления о намерении в случаях несоблюдения условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 настоящей статьи, и (или) наличия заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем.

Передача обязательств застройщика перед участником строительства в соответствии с настоящей статьей осуществляется при условии полной оплаты цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, таким участником. Возможна передача обязательств застройщика в случае исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения, машино-места и нежилого помещения не в полном объеме при условии перехода к приобретателю также имевшегося у застройщика права требования по исполнению обязательства в оставшейся части (абз. 3 п. 2 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве).

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

Таким образом, поскольку заявителем соблюдены все условия, предусмотренные ст. ст. 201.10, 201.15, 201.15-1 Закона о банкротстве, необходимые для передачи прав на объект незавершенного строительства, в соответствии с абз.1 п.6 ст. 201.15-1 Федерального закона 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в целях урегулирования обязательств застройщика ООО «АИС-ПРОЕКТ» перед участниками долевого строительства суд полагает обоснованным заявление Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства о намерении стать приобретателем прав на земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома по адресу: г. Москва, пос. Кокошкино, ул. Труда, позиция № 8 по Генплану (земельный участок общей площадью 5 530 кв.м., с



кадастровым номером 50:26:0171106:28, расположенный по адресу: г. Москва, пос. 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 участников строительства.

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

#### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

Удовлетворить заявление Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства о намерении стать приобретателем прав на земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома по адресу: г. Москва, пос. Кокошкино, ул. Труда, позиция № 8 по Генплану (земельный участок общей площадью 5 530 кв.м., с кадастровым номером 50:26:0171106:28, расположенный по адресу: г. Москва, пос. 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 участников строительства, без обязания погасить требования по текущим платежам и требования первой и второй очереди требований кредиторов в сумме 4 380 007,12 рублей.

**Конкурсному управляющему ООО «АИС-ПРОЕКТ»** – передать права на земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома по адресу: г. Москва, пос. Кокошкино, ул. Труда, позиция № 8 по Генплану (земельный участок общей площадью 5 530 кв.м., с кадастровым номером 50:26:0171106:28, расположенный по адресу: г. Москва, пос. 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), права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, в пользу Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства.

**Акт приема-передачи представить в суд в срок до 01.07.2020.**

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Председательствующий - судья

Л.А. Кравчук