



14020009986242

900001150\_27453983



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об удовлетворении заявления намерении приобрести объект незавершенного строительства и исполнить обязательства застройщика

г. Москва  
22 декабря 2020 г.

Дело №А40-238687/18-186-341Б

Резолютивная часть определения объявлена 08 декабря 2020 г.  
Полный текст определения изготовлен 22 декабря 2020 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Мухамедзанова Р.Ш.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Узденовым А.У., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела по заявлению Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» о признании Закрытого акционерного общества «Софьино-70» (ОГРН 1077761596142, ИНН 7709762121) несостоятельным (банкротом),

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, при участии: согласно протоколу судебного заседания,

### УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.03.2019 в отношении ЗАО «Софьино-70» (ОГРН 1077761596142, ИНН 7709762121) применены положения параграфа 7 главы IX ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)». ЗАО «Софьино-70» (ОГРН 1077761596142, ИНН 7709762121) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на один год. Конкурсным управляющим должника утверждена Аглинишкене Светлана Анатольевна (адрес для направления корреспонденции: 123317, г. Москва, ул. Антонова-Овсеенко, д.15, стр. 1).

В Арбитражный суд города Москвы 08.07.2020 г. 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, которое подлежит рассмотрению в настоящем судебном заседании.

К судебному заседанию 03.12.2020 г. в порядке п. 10 ст. 201.15-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от Минстроя России поступило заключение от 18.08.2020 г. о невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем, а также заключение от 01.12.2020 г. о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем.

Также к судебному заседанию поступили письменные возражения кредитора Соломатиной С.А. относительно заявленных требований, от МОСКОМСТРОЙИНВЕСТА – письменные объяснения, которые судом приобщены к материалам дела в порядке ст. 81 АПК РФ.

В судебном заседании 03.12.2020 г. представитель конкурсного управляющего должника поддержала заявление Московского фонда защиты прав дольщиков, представил дополнительные доказательства. Представитель Московского фонда защиты прав дольщиков поддержал заявленные требования.

Судом в порядке ст. 163 АПК РФ в судебном заседании 03.12.2020 г. был объявлен перерыв до 08.12.2020 г., после окончания которого судебное заседание продолжено, что отражено в протоколе судебного заседания.

В судебном заседании после перерыва представитель ГК «АСВ» возражала относительно заявленных требований, представила для приобщения к материалам дела дополнительные документы.

Представитель Соломатиной С.А. возражала относительно заявленных требований.

Представитель конкурсного управляющего должника поддержала заявленные требования, представила для приобщения к материалам дела письменный отзыв, дополнительные документы.

Представитель Московского фонда защиты прав дольщиков поддержала заявленные требования. Представитель МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ поддержала заявленные требования.

Пунктом 1 ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее по тексту также – Закон о банкротстве), статьей 223 АПК РФ установлено, что дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом РФ, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

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).

08.07.2020 г. Московский фонд защиты прав дольщиков обратился в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением о намерении стать приобретателем прав на земельные участки, предназначенные для строительства ЖК «Остров Эрин», прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и исполнить обязательства застройщика ЗАО «Софьино-70» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Обращаясь в суд с заявлением Фонд указывает на то, что 12.02.2020 Советом Московского фонда защиты прав дольщиков принято решение о финансировании Фондом мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства по адресу: г. Москва, п. Краснопахорское, д. Раево (ЖК «Остров Эрин») в целях урегулирования обязательств застройщика ЗАО «Софьино-70», 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 26.10.2002 № 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.

Также ссылается на то, что 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, п. Краснопахорское, д. Раево (ЖК «Остров Эрин»), 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.

Постановлением Правительства Москвы от 13.05.2020 №554-ПП «О мерах, направленных на реализацию Государственной программы города Москвы «Жилище», Соглашением о предоставлении субсидии из бюджета города Москвы от 01.06.2020 № 77-16-736/20 предусмотрено предоставление Фонду в 2020 году субсидии из бюджета города Москвы в размере 2 950 млн. руб. в качестве имущественного взноса города Москвы в целях финансирования мероприятий, направленных на реализацию Государственной программы города Москвы «Жилище».

Минстроем России в материалы дела представлено заключение о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем (№ 48945-НС/07 от 01.12.2020 г.).

Участник долевого строительства Соломатина С.А. возражала относительно удовлетворения заявления, по мотивам, изложенным в отзыве на него, в том числе ввиду отсутствия у Фонда намерений по исполнению обязательства застройщика ЗАО «Софьино-70» перед участниками строительства путем достраивания многоквартирного дома.

Кредитор ГК «АСВ», чьи требования обеспечены залогом земельных участков должника, возражал относительно удовлетворения заявления со ссылкой на отсутствие сведений о стоимости остального имущества должника; на то, что отчет по определению рыночной стоимости имущества должника имеет недостатки, ставящие под сомнение размер стоимости по причине использования оценщиком ненадлежащих аналогов; а также на то, что Фондом среди 18 земельных участков необоснованно заявлены 12 земельных участков, не имеющих неотделимых улучшений (объектов незавершенного строительства), которые находятся в залоге у ГК «АСВ», что нарушит права Агентства.

МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ в своих пояснениях поддержал заявленные Московским фондом защиты прав дольщиков требования.

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.

Судом из представленных доказательств установлено, что 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, п. Краснопахорское, д. Раево (ЖК «Остров Эрин») в целях урегулирования обязательств застройщика ЗАО «Софьино-70», 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 26.10.2002 № 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.

Вместе с тем, 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, п. Краснопахорское, д. Раево (ЖК «Остров Эрин»), 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 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 жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 настоящей статьи).

По расчетам конкурсного управляющего, уточненных в судебном заседании 08.12.2020г., общая сумма текущих платежей, перечисленных в подп. 2 пункта 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве, (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) составляет 1 969 580,65 руб., первая и вторая очередь реестр требований кредиторов Должника отсутствует, стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства составляет 532 293 100 руб. (без учета включенных в реестр требований участников строительства), совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр 615 402 102,10 руб. (по состоянию на 03.12.2020 г.), 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.

В судебном заседании 08.12.2020г. конкурсный управляющий указал, что стоимость имущества, которое остается у ЗАО «Софьино-70» после передачи объектов незавершенного строительства, составляет согласно проведенной оценки 851 294 500 руб., что достаточно для погашения текущих платежей, в связи с чем соответствующие возражения ГК «АСВ» судом отклоняются как противоречащие материалам дела.

Ввиду изложенного, суд приходит к выводу, что материалам дела подтверждается, что стоимость имущества, которое остается у ЗАО «Софьино-70» 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.

Арбитражным судом установлено, что в реестр требований кредиторов должника включены требования ГК «АСВ» как обеспеченные залогом имущества должника – земельных участков, в том числе о передаче которых заявлено Фондом.

Оценив ввиду изложенного соответствующие возражения ГК «АСВ» о том, что Фондом заявлено о передаче 12 земельных участков, не имеющих неотделимых улучшений (объектов

незавершенного строительства), которые находятся в залоге у ГК «АСВ», что по мнению Агентства, нарушит его права, суд приходит к следующему выводу.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве передача объекта незавершенного строительства может быть осуществлена в том случае, если 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.

Согласно пункту 14 статьи 16 Федерального закона N 151-ФЗ от 27.06.19 "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" передача земельного участка с объектами и обязательствам застройщика в соответствии со статьей 201.15.1 осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подп. 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве. Условие о необходимости отсутствия залоговых кредиторов либо необходимости получения согласия таких кредиторов, либо внесения денежных средств на депозитный счет суда для погашения таких требований, содержится в подпункте 3 пункта 3, пункте 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

Таким образом, приобретатель не обязан получать согласие залоговых кредиторов или осуществлять погашение их требований.

Более того, в соответствии с переходными положениями пункта 14 статьи 16 Федерального закона N 151-ФЗ от 27.06.19 передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательствам застройщика в соответствии со статьей 201.15.1 Закона о банкротстве (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью, если в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые должны быть построены на передаваемом земельном участке, договор с первым участником строительства, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, в том числе договор участия в долевом строительстве, заключен без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года 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 редакции настоящего Федерального закона), до 1 июля 2019 года и применительно к договорам участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 года. Передача указанного в настоящей части земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательствам застройщика в соответствии со статьей 201.15.1 Закона о банкротстве (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201.10 Закона о банкротстве.

ЗАО «Софьино-70» не привлекало денежные средства участников строительства с использованием счетов эскроу, а первые договоры долевого участия были заключены до 01.07.19, следовательно, в настоящем деле не подлежат применению условия, предусмотренные подпунктом 3 пункта 3 статьи 201.10 и пункта 2 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве об отсутствии требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо получения согласия от таких кредиторов, либо перечисление средств на депозитный счет арбитражного суда в размере достаточном для погашения требований указанных кредиторов и установленном подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве для целей передачи имущества приобретателю.

При таких обстоятельствах, в отсутствие доказательств нарушения норм действующего законодательства и объективных препятствий к смене застройщика, суд приходит к выводу о необоснованности заявленных ГК «АСВ» возражений.

Из материалов дела следует, что конкурсным управляющим должника представлены два отчета об оценке рыночной стоимости имущества должника:

- 18 земельных участков, о передаче которых заявлено Фондом (№ Н-1136-2020 от 01.12.2020г., составленного ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»),

- 57 земельных участков и сооружений сетей водоснабжения, газоснабжения и канализации (№ Н-1682-2020 от 07.12.2020г., составленного ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»).

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 отчетов № Н-1136-2020 от 01.12.2020г., № Н-1682-2020 от 07.12.2020г., составленных ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА».

Вместе с тем, указанные отчеты документально не опровергнуты, в том числе и кредитором ГК «АСВ», заявлявшим возражения относительно их порочности. Оснований не доверять отчетам специалистов и подтверждающих их обоснованность и соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, суду также не представлено.

Оценив также возражения участника долевого строительства Соломатиной С.А. относительно того, что Фондом заявлены намерения без обязательств по завершению строительства на земельных участках, указанных в отзыве, суд приходит к выводу об их несостоятельности ввиду противоречия действующему законодательству, в том числе ввиду того, что передача Фонду объектов незавершенного строительства (в том числе земельных участков, на которых предусмотрено строительство жилых домов) предполагает обязанность Фонда исполнить обязательства застройщика ЗАО «Софьино-70» перед участниками строительства, в связи с чем удовлетворение заявления не приведет к нарушению прав Соломатиной С.А. как участника долевого строительства, а напротив преследует цели завершения строительства многоквартирного дома и последующей передачи жилых помещений участникам строительства.

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 «Софьино-70» перед участниками долевого строительства, Минстроем России предоставлено положительное заключение о возможности передачи имущества и обязательств застройщика ЗАО «Софьино-70» Фонду от 01.12.2020 № 48945-НС/07,



суд полагает обоснованным заявление Фонда о намерении стать приобретателем прав на земельные участки, предназначенные для строительства жилых домов по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево (ЖК «Остров Эрин»), и одновременно разрешить вопрос о передаче ему указанных прав и обязательств в порядке ст. 201.15-2 Закона о банкротстве.

Вместе с тем, 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 83 109 002,10 руб.

Руководствуясь ст. ст. 184-185, 176, 223 АПК РФ, ст. ст. 60, 201.15-1, 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л :

Заявление Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства удовлетворить.

Передать Московскому фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства права на земельные участки, предназначенные для строительства ЖК «Остров Эрин»:

- земельный участок общей площадью 2710 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:590, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-300;

- земельный участок общей площадью 4563 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:593, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-303;

- земельный участок общей площадью 4274 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:594, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-304;

- земельный участок общей площадью 2452 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:595, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081 /2014-305;

- земельный участок общей площадью 4667 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:602, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081 /2014-315;

- земельный участок общей площадью 5300 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:603, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-316;

- земельный участок общей площадью 4662 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:604, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-318;

- земельный участок общей площадью 2474 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:605, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-325;

- земельный участок общей площадью 3639 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:606, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-324;

- земельный участок общей площадью 4710 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:601, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево,

принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-314;

- земельный участок общей площадью 4562 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:600, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-312;

- земельный участок общей площадью 6639 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:597, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-308;

- земельный участок общей площадью 5056 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:596, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-307;

- земельный участок общей площадью 5255 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:599, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-311;

- земельный участок общей площадью 4382 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:607, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-323;

- земельный участок общей площадью 4375 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:608, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-322;

- земельный участок общей площадью 4132 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:609, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-321;

- земельный участок общей площадью 4277 кв.м, с кадастровым номером 77:22:0020330:610, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, д. Раево, принадлежащий ЗАО «Софьино-70» на праве собственности свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.09.2014 № 77-77-17/081/2014-320, со всеми неотделимыми улучшениями на указанных земельных участках (в том числе объектами незавершенного строительства по адресам: г. Москва, д. Раево, вл. 12; г. Москва, д. Раево, вл. 13; г. Москва, д. Раево (этап 1 секции 1-4); г. Москва, д. Раево (этап 1 секции 5-9)), прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и исполнить обязательства застройщика ЗАО «Софьино-70» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Включить в реестр требований кредиторов требования Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства (ОГРН: 1197700018020, ИНН: 9704008316) к должнику в размере 83 109 002,10 руб.

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Девятый арбитражный апелляционный суд) в порядке и сроки, установленные законом.

Судья

Р.Ш Мухамедзанов