



14020010400459

900109710_28271844



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, 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

29 марта 2021 года

Дело № А40- 222799/17-8-305 «Б»

Резолютивная часть определения объявлена 09 марта 2021 года

Определение в полном объеме изготовлено 29 марта 2021 года

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Чернухина В.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Фунтовым Д.А. рассмотрев в судебном заседании требование Московского фонда защиты прав дольщиков о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника по делу о признании несостоятельным (банкротом) ООО «ИнвестСтройГрупп» (ОГРН 1127747084948, ИНН 7751506690), в судебное заседание явились:
от заявителя – Гудова Е.Г., дов. от 07.10.2020
от конкурсного управляющего – не явился, извещен

Установил: Решением Арбитражного суда города Москвы от 15.03.2018 в отношении ООО «ИнвестСтройГрупп» (ОГРН 1127747084948, ИНН 7751506690) применены положения параграфа 7 главы IX ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)». ООО «ИнвестСтройГрупп» (ОГРН 1127747084948, ИНН 7751506690) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на один год. Конкурсным управляющим должника утвержден Конорев Владимир Александрович.

Сообщение о признании должника банкротом опубликовано конкурсным управляющим в газете «Коммерсантъ» № 45 от 17.03.2018.

16.12.2020 (согласно штампу канцелярии суда) в Арбитражный суд города Москвы поступило требование Московского фонда защиты прав дольщиков о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника.

В судебном заседании подлежал рассмотрению вопрос по проверке обоснованности требования Московского фонда защиты прав дольщиков о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника.

Конкурсный управляющий в судебное заседание не явился, извещен о дате и времени судебного заседания надлежащим образом. Судебное заседание проведено в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие лица, извещенного надлежащим образом.

Через канцелярию суда от конкурсного управляющего поступил отзыв.

Документы приобщены к материалам дела в порядке ст.ст. 41, 66 АПК РФ.

Изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с п. 1 ст. 100 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в любой момент в ходе внешнего управления. Указанные требования направляются в арбитражный суд и внешнему управляющему с приложением судебного акта или иных подтверждающих обоснованность указанных требований документов. Указанные требования включаются внешним управляющим или реестродержателем в реестр требований кредиторов на основании определения арбитражного суда о включении указанных требований в реестр требований кредиторов.

Согласно материалам дела, Решением Арбитражного суда города Москвы от 15.03.2018 ООО «ИнвестСтройГрупп» (108841, г. Москва, г. Троицк, ул. Полковника милиции Курочкина, д. 19, пом. 11, ОГРН 1127747084948, ИНН 7751506690, дата регистрации 26.10.2012) признано несостоятельным (банкротом), в отношении ООО «ИнвестСтройГрупп» введено конкурсное производство. При рассмотрении дела о банкротстве применены положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности(банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), конкурсным управляющим утвержден Конорев Владимир Александрович (ИНН 460701889235).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 13.07.2020 удовлетворено заявление Московского фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства (далее – Московский фонд) о намерении стать приобретателем прав Должника на земельный участок, предназначенный для строительства ЖК «Легенда» (земельный участок, общей площадью 172 021 кв.м., с кадастровым номером 50:54:0010202:7, расположенный по адресу: г.Москва, г.о. Троицк, 42-й км Калужского шоссе, принадлежащий ООО «Инвестстройгрупп» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка с правом выкупа от 13.12.2012 №1-АЗУ) с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, в том числе объектами незавершенного строительства домами №№1,2,3,4,7 и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, включенными в реестр требований о передаче жилых помещений (далее – Определение от 13.07.2020).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 12.08.2020 Фонду передано имущество Застройщика, в том числе - земельный участок, общей площадью 172 021 кв.м., с кадастровым номером 50:54:0010202:7, расположенный по адресу: г. Москва, г.о. Троицк, 42-й км Калужского шоссе, принадлежащий ООО «Инвестстройгрупп» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка с правом выкупа от 13.12.2012 №1-АЗУ с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, и объектами незавершенного строительства домами №№1,2,3,4,7, а также права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения. Переданы обязательства Застройщика по передаче жилых помещений на общую сумму 4 163 176 771,79 рублей участникам строительства согласно реестру требований о передаче жилых помещений (реестру требований участников строительства), включенных в третью очередь удовлетворения (подп. 3 п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве)(далее – Определение от 12.08.2020).

Согласно п. 8 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика конкурсный управляющий заключает с приобретателем договор (договоры) передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих настоящему Федеральному закону.

На основании Определения от 12.08.2020 между Застройщиком и Московским фондом заключен Договор от 31.08.2020 № МФ-13-15/20передачи земельного участка с находящимися на нём неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика(в порядке статей 201.15-1, 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), который зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 21.09.2020.

29.10.2020 подписан Передаточный акт по Договору от 31.08.2020 № МФ-13-15/20передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и

обязательств застройщика(в порядке статей 201.15-1, 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») (далее – Передаточный акт).

В соответствии с п. 4 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве, если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей и (или) четвертой очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 настоящего Федерального закона.

Согласно Определению от 12.08.2020 стоимость прав Застройщика на земельный участок с находящимися на нём неотделимыми улучшениями (в том числе Объектом незавершенного строительства) составляет 2 090 621 244 (два миллиарда девяносто миллионов шестьсот двадцать одна тысяча двести сорок четыре) рубля.

В соответствии с Приложением № 1 к Договору № МФ-13-15/20 от 31.08.2020, Реестром требований о передаче жилых помещений по состоянию на 05.08.2020, переданному Московскому фонду конкурсным управляющим ООО «ИнвестСтройГрупп» по Передаточному акту от 29.10.2020, и п. 5 Передаточного акта от 29.10.2020 размер обязательств Застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, переданных Московскому фонду, составляет 4 494 263 015,48 рублей (четыре миллиарда четыреста девяносто четыре миллиона двести шестьдесят три рубля сорок восемь копеек).

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, составляет $2\,090\,621\,244 - 4\,494\,263\,015,48 = - 2\,403\,641\,771,48$ руб.

Согласно п. 10 Передаточного акта Московский фонд получает право требования к Застройщику в размере образовавшейся разницы между стоимостью принадлежащего Застройщику имущества (имущественных прав) (п. 4 настоящего Акта) и суммой обязательств перед участниками строительства (п. 5 настоящего Акта), размер которого составляет 2 403 641 771,48 рублей(два миллиарда четыреста три миллиона шестьсот сорок одна тысяча семьсот семьдесят один рубль сорок восемь копеек).

Таким образом, стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.

При указанных обстоятельствах, Московский фонд получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы, а именно в размере 2 403 641 771,48 рублей.

В соответствии с п. 14 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве по истечении десяти рабочих дней со дня вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика приобретатель направляет в арбитражный суд в порядке, установленном пунктами 11 и 12 статьи 201.15 настоящего Федерального закона, заявление о признании требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 статьи 201.15 настоящего Федерального закона, погашенными и о включении соответствующих требований приобретателя, а также возникших в соответствии с пунктом 4 статьи 201.15-1 требований в реестр требований кредиторов.

Согласно п. 11 ст. 201.15 Закона о банкротстве по истечении десяти рабочих дней со дня вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче участникам строительства объекта незавершенного строительства или жилых помещений заявитель направляет в арбитражный суд заявление о признании погашенными требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, и о включении соответствующих требований

заявителя в реестр требований кредиторов, о переходе соответствующего права требования по текущим платежам (далее - заявление о признании погашенными требований).

П.12 ст. 201.15 Закона о банкротстве установлено, что по итогам рассмотрения заявления о признании погашенными требований при условии соответствия осуществленного погашения определению арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении арбитражный суд выносит определение о признании погашенными требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, и о включении соответствующих требований заявителя в реестр требований кредиторов, о переходе соответствующего права требования по текущим платежам (далее - определение о признании погашенными требований). Требования заявителя, осуществившего погашение требований кредиторов в соответствии с настоящей статьей, учитываются в реестре требований кредиторов в тех же размерах и той же очередности, что и погашенные им требования кредиторов первой и второй очереди, а в части погашенных требований по текущим платежам его требования подлежат погашению застройщиком в том же порядке и той же очередности, что и погашенные требования кредиторов по текущим платежам.

На основании Определения от 13.07.2020 Московский фонд перечислил на специальный счет ООО «ИнвестСтройГрупп» сумму, необходимую для погашения задолженности по текущим платежам и требованиям кредиторов второй очереди денежные средства в размере 16174 971,51 рубль. Доказательства перечисления указанных денежных средств были представлены Московским фондом в Арбитражный суд города Москвы в ходе судебного заседания 05.08.2020, что подтверждается Определением от 12.08.2020 (резюльтивная часть от 05.08.2020).

31.08.2020 года, во исполнение п. 8 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве, на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 12.08.2020 по делу № А40-222799/17-8-305 «Б» о передаче Приобретателю имущества (имущественных прав) и обязательств Застройщика по правилам статей 201.15-1, 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности, между конкурсным управляющим ООО «ИнвестСтройГрупп» Коноревым Владимиром Александровичем и Московским фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства (ИНН 9704008316, ОГРН 1197700018020) 31 августа 2020 года заключен договор № МФ-13-15/20 передачи земельного участка с находящимися на нём неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика. 03.09.2020 года Договор передан на государственную регистрацию.

21 сентября 2020 года, Договор № МФ-13-15/20 передачи земельного участка с находящимися на нём неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика прошел государственную регистрацию.

Сообщение № 5531917 о переходе права собственности на объект незавершенного строительства и прав на земельный участок опубликовано Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 29.09.2020 года.

Конкурсным управляющим в соответствии с п.13. ст.201.15-2 Закона о банкротстве осуществлено погашение требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 статьи 201.15 настоящего Федерального закона в порядке очередности, установленном в соответствии со статьей 134 настоящего Федерального закона на сумму 16 174 971 руб. 51 коп.

При указанных обстоятельствах, требование кредитора является обоснованным.

Статья 134 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривает очередность удовлетворения требований кредиторов. Заявленные требования подлежат включению в реестр требований кредиторов должника третьей очереди.

В соответствии с ч. 3 ст. 137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» требования кредиторов третьей очереди по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей, учитываются отдельно в реестре требований кредиторов и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов.

В соответствии с п. 6 ст. 16 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве) требования кредиторов включаются в реестр требований кредиторов и исключаются из него арбитражным управляющим или реестродержателем исключительно на основании вступивших в силу судебных актов, устанавливающих их состав и размер.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 4, 32, 100 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 71, 150, 156, 184, 223 АПК РФ,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Включить требование Московского фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства в реестр требований кредиторов ООО «ИнвестСтройГрупп» в размере - 2 403 641 771,48руб (Два миллиарда четыреста три миллиона шестьсот сорок одна тысяча семьсот семьдесят один рубль 48 копеек).

Признать требования по текущим платежам, предусмотренным п. 1. ст. 201.15 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», погашенными и включить требование Московского фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства в реестр требований кредиторов ООО «ИнвестСтройГрупп» в размере 16174 971,51рубль (Шестнадцать миллионов сто семьдесят четыре тысячи девятьсот семьдесят один рубль 51 копейка).

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

Судья:

В.А. Чернухин