



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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о передаче объекта незавершенного строительства

г. Москва
21 декабря 2021 года

Дело № А41-34210/20

Резолютивная часть определения объявлена 14 декабря 2021 г.
Полный текст определения изготовлен 21 декабря 2021 г.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Корниенко В. А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Малых А. К.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности
(банкротстве) ООО «СТРОЙИНВЕСТ» заявление Фонда защиты прав граждан-
участников долевого строительства Московской области о намерении в порядке ст.
201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности
(банкротстве)»,
при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Московской области от 17 ноября 2020 г. ООО
«СТРОЙИНВЕСТ» (ИНН 5018094136, ОГРН 1045003356991) (далее – должник) признано
банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным
управляющим утвержден член ААУ «СЦЭАУ» Храмов Дмитрий Владимирович. Кроме
того, указанным судебным актом при рассмотрении дела о банкротстве ООО
«СТРОЙИНВЕСТ» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О
несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ (далее – Закон о
банкротстве). Сообщение об открытии процедуры банкротства в отношении должника
опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 219 от 28 ноября 2020 г.

Определением Арбитражного суда Московской области от 15 января 2021 г.
Храмов Д. В. освобожден от возложенных на него обязанностей конкурсного
управляющего должника.

Определением Арбитражного суда Московской области от 02 апреля 2021 г.
конкурсным управляющим ООО «СТРОЙИНВЕСТ» утвержден член ААУ «ЦФОП АПК»
Иванов Дмитрий Владимирович.

В соответствии со 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.

25 октября 2021 г. Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства
Московской области (ИНН 5024204676, ОГРН 1205000039430) обратился в арбитражный
суд с заявлением, в котором с учетом последующих уточнений просил:

1. Удовлетворить заявление Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области о намерении стать приобретателем земельного участка (права на земельный участок) ООО «СТРОЙИНВЕСТ», неотделимых улучшений, в том числе объекта незавершенного строительства, и исполнить обязательства застройщика-банкрота ООО «СТРОЙИНВЕСТ» перед гражданами-участниками строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений (при наличии), поданное в порядке ст. Закона о банкротстве.

2. Передать Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области земельный участок (право аренды на земельный участок) с кадастровым номером 50:05:0070101:75, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская обл., г. Сергиев Посад, ш. Ярославское, между домами № 22 и № 8, площадью 4 700 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для строительства многоквартирного жилого дома, со всеми неотделимыми улучшениями, расположенными на этом земельном участке, в том числе объектом незавершенного строительства: многоквартирным жилым домом по адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами № 8 и № 22 (идентификатор объекта: р-37052), а также права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.

3. Передать Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области права требования по подключению (технологическому присоединению) объектов незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным ООО «СТРОЙИНВЕСТ», в отношении передаваемых земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями (при наличии таких договоров).

4. Передать Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области обязательства ООО «СТРОЙИНВЕСТ» перед гражданами-участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках настоящего дела № А41-34210/20 до принятия Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства застройщика-банкрота ООО «СТРОЙИНВЕСТ» 04 октября 2021 г., за исключением требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций, при условии полной или частичной (при наличии таковой) оплаты цены договоров, предусматривающих передачу жилых помещений и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-места и нежилых помещений, такими участниками.

Передать имевшееся у ООО «СТРОЙИНВЕСТ» право требования к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в полном объеме, по исполнению обязательств в оставшейся части (при наличии таковых).

Определить способ исполнения переданных Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области обязательств перед гражданами - участниками строительства, имеющими денежные требования, включенных в реестр требований участников строительства (при наличии таковых), - путем предоставления им соответствующего жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения.

При наличии в реестре требований участников строительства требований нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в объектах незавершенного строительства, передать Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области обязательства перед участниками строительства, требования которых возникли на основании первого договора участия в долевом строительстве, зарегистрированного органом регистрации прав.

5. Определить соотношение прав ООО «СТРОЙИНВЕСТ» на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащими передаче Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, и включить требования Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области, возникшие в соответствии с п. 4 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве, в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «СТРОЙИНВЕСТ» в установленном размере.

В судебном заседании представитель Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области заявленные требования поддержал, представитель Министерства жилищной политики Московской области и конкурсный управляющий не возражали, кроме того конкурсным управляющим в порядке п. 8 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве представлен отзыв, а также расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди, и сведения о соотношении стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в материалы дела представлено заключение от 12 ноября 2021 г. № 49466-НС/07 о возможности передачи имущества и обязательств застройщика заявителю.

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 закреплена правовая 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 Закона о банкротстве, 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 пп.пп. 2 - 4 п. 3, и требований, предусмотренных п.п. 5 - 7 и 10 ст. 201.10 Закона о банкротстве.

Приобретателем может быть только юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 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).

Исходя из приведенного законоположения приобретателем может быть Фонд субъекта Российской Федерации на основании принятого Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, которые приняты по основаниям и в порядке, которые установлены Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) и Законом об участии в долевом строительстве.

В соответствии со ст. 21.1 Закона об участии в долевом строительстве Фонд субъекта Российской Федерации создается в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду субъекта Российской Федерации имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан-участников долевого строительства в порядке, предусмотренном данным Федеральным законом, и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность.

Согласно ч. 4 ст. 21.1 Закона об участии в долевом строительстве Фонд субъекта Российской Федерации может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства указанных в части 1 данной статьи многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества и объектов инфраструктуры.

Таким образом, заявитель, являясь Фондом субъекта Российской Федерации, может быть приобретателем имущества застройщика и обязательств перед участниками строительства в порядке, определенном ст.ст. 201.15-1, 201.15-2 и 201.15-2-1 Закона о банкротстве.

Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области создан в соответствии с постановлением Правительства Московской области от 13 апреля 2020 г. № 181/9 «О создании Унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области».

Распоряжением Министерства жилищной политики Московской области от 23 апреля 2020 г. № 47/1 «Об Унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области» утвержден его Устав.

Дата создания Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области – 18 мая 2020 г.

В соответствии с ч. 1 ст. 9.1. Федерального закона № 218-ФЗ (в редакции Федерального закона от 13 июля 2020 г. № 202-ФЗ) в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства, в том числе финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства, к Фонду в порядке, установленном ст.ст. 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 и 201.15-2-2 Закона о банкротстве, переходят имущество застройщика, включая права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, объекты инфраструктуры, земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, указанных в п. 5 ч. 1 ст. 3 настоящего Федерального закона, в том числе необходимых для обеспечения ввода в эксплуатацию объектов строительства, и обязательства перед участниками строительства. Указанные в настоящей части мероприятия осуществляются Фондом за счет своего имущества, в том числе за счет денежных средств, полученных в качестве имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований в соответствии со ст. 13.1 настоящего Федерального закона.

Урегулирование обязательств застройщика в соответствии с частью 1 данной статьи может также осуществляться Фондом субъекта Российской Федерации за счет денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией, указанной в ч. 1 ст. 23.2 данного Федерального закона, в соответствии со ст. 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ (ч. 3 ст. 21.1 Закона об участии в долевом строительстве).

В ч. 3.1 ст. 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ закреплено право Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства принимать решения о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Правила принятия решения Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства о финансировании или о нецелесообразности финансирования указанных мероприятий утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 г. № 1192 (далее – Правила).

Решение о финансировании мероприятий, предусмотренных ч. 2 ст. 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ принимается Наблюдательным советом Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства (п. 2 Правил).

Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства было принято решение о финансировании мероприятий, предусмотренных п. 1 ч. 2 ст. 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ, в отношении объектов незавершенного строительства застройщика-должника ООО «СТРОЙИНВЕСТ», представлена выписка из протокола заседания Наблюдательного совета Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства от 04 октября 2021 г. № НС-29/2021.

Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства окажет безвозмездную целевую финансовую помощь заявителю путем передачи в его собственность имущества Фонда, источники формирования которого предусмотрены

Федеральным законом № 218-ФЗ на основании заключенного с заявителем соответствующего соглашения.

Целевое назначение финансовой помощи: финансирование мероприятий, предусмотренных п. 1 ч. 2 ст. 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ в отношении объекта незавершенного строительства: многоэтажного жилого дома по адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, Ярославское ш., между домами № 8 и № 22 (идентификатор объекта: р-37052). Размер финансовой помощи по состоянию на 29 сентября 2021 г. составил 245 933 808,81 руб.

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 вноса 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 вноса субъекта Российской Федерации.

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 абз. 2 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 пп.пп. 2-4 п. 3, и требований, предусмотренных п.п. 5-7 и 10 ст. 201.10 Закона о банкротстве.

В соответствии с пп.пп. 2-4 п. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве 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).

Как следует из отзыва конкурсного управляющего требования кредиторов первой и второй очередей у ООО «СТРОЙИНВЕСТ» отсутствуют, общий размер требований по текущим платежам по состоянию на дату получения заявления о намерении составляет 1 390 912,92 руб., из которых: 650 912,92 руб. задолженности первой очереди, 700 000 руб. задолженности третьей очереди, 40 000 руб. задолженности четвертой очереди. Указанная задолженность по текущим платежам, по доводам конкурсного управляющего, включает в себя задолженность перед Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства (636 520 руб. задолженности первой очереди и 200 000 руб. задолженности третьей очереди).

В соответствии с п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве, если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести в соответствии со ст. 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.

Из буквального толкования п. 5 ст. 201.10 и абз. 2 п. 2 ст. 134 Закона о банкротстве следует, что при определении суммы по текущим платежам, необходимой к погашению для целей реализации положений ст. 201.15 Закона о банкротстве относятся исключительно текущие платежи первой очереди, а также задолженность первой и второй очереди реестра требований кредиторов. Погашение задолженности по текущим платежам иных очередей, в том числе за услуги привлеченных конкурсным управляющим специалистов, привлечение которых не является обязательным, для целей реализации передачи проблемных объектов в порядке ст. 201.15-1, Законом о банкротстве не предусмотрена.

С учетом положений абз. 1 п. 2 ст. 134 Закона о банкротстве при определении объема денежных средств, вносимых на специальный банковский счет должника, учитываются исключительно требования по текущим платежам, которые удовлетворяются в первую очередь, а именно требования по текущим платежам, связанным 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 Законом о банкротстве является обязательным.

Согласно сведениям, представленным конкурсным управляющим ООО «СТРОИИНВЕСТ», в реестр текущих платежей включена задолженность перед Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства в размере 636 520 руб. первой очереди и 200 000 руб. третьей очереди на основании исполнения Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства обязательств по финансированию процедуры конкурсного производства ООО «СТРОИИНВЕСТ», согласно соглашению, заключенному между ним и конкурсным управляющим.

Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области собственных средств на погашение задолженности по текущим платежам и требований первой и второй очереди реестра требований кредиторов не имеет. В соответствии с соглашением о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов ООО «СТРОИИНВЕСТ» от 29 октября 2021 г. № ФЗП-28/3020-21, заключенным между Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства и Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области, финансирование судебных расходов (погашение задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди в соответствии с требованиями Закона о банкротстве) осуществляется Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области за счет средств, предоставляемых Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства (п. 3.1 Соглашения).

В связи с этим, в случае удовлетворения заявленных конкурсным управляющим требований, Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства будет вынужден перечислить денежные средства Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области, чтобы получить их обратно как кредитор, включенный в реестр текущих платежей, в счет оплаты задолженности, что лишает данную сделку экономического смысла и не влечет за собой погашение образовавшейся задолженности.

Фактически на сегодняшний момент Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства уже исполнены положения п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве, произведена оплата деятельности лиц, привлеченных конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей, а также произведена выплата ежемесячного вознаграждения конкурсному управляющему, на основании соглашения о финансировании процедуры банкротства, заключенного с конкурсным управляющим.

Таким образом, погашению за счет Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области подлежит лишь текущая задолженность

первой очереди, непогашенная Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства в размере 14 392,92 руб.

Сведений о наличии залоговых кредиторов, которые не являются участниками строительства, конкурсным управляющим не представлено. Также конкурсным управляющим пояснено об отсутствии граждан-участников строительства, имеющих денежные требования, включенные в реестр требований участников строительства, а также об отсутствии требований нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства.

По результатам рассмотрения заявления о намерении арбитражный суд выносит определение:

1) об удовлетворении заявления о намерении в случае соблюдения условий, предусмотренных п.п. 2 - 5 настоящей статьи, а также при отсутствии предусмотренного ст. 201.10 Закона о банкротстве 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 п.п. 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).

В соответствии с п. 4 просительной части настоящего заявления о намерении, Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области просит передать ему обязательства перед гражданами-участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках настоящего дела № А41-34210/20 до принятия Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства застройщика-банкрота ООО «СТРОЙИНВЕСТ» 04 октября 2021 г., за исключением требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций, при условии полной или частичной (при наличии таковой) оплаты цены договоров, предусматривающих передачу машино-места и нежилых помещений, такими участниками.

На основании ст. 201.15-1 Закона о банкротства приобретателю могут быть переданы обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Положения Закон об участии в долевом строительстве основаны на принципах гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства; конечным итогом взаимоотношений участников долевого строительства и

застройщика является передача объекта долевого строительства участнику, порядок которой изложен в ст. 8 Закон об участии в долевом строительстве.

Согласно п. 3.1 ст. 201.4 Закона о банкротстве требования участников строительства, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, включаются в реестр требований участников строительства конкурсным управляющим самостоятельно на основании информации, размещенной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в единой информационной системе жилищного строительства. При наличии у застройщика документов, подтверждающих факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по таким договорам, конкурсный управляющий вносит в реестр требований участников строительства сведения о размере требования участника строительства.

Конкурсный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований участников строительства в порядке, предусмотренном п. 7 настоящей статьи.

Участник строительства вправе предъявить свое требование, возникшее из договора участия в долевом строительстве, в установленном настоящей статьей порядке или уточнить размер своего требования к застройщику, предъявив конкурсному управляющему соответствующие документы.

В случае, если на день принятия Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства решения о финансировании мероприятий, указанных в ч. 2 ст. 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ, день принятия некоммерческой организацией в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства или на день проведения собрания участников строительства у застройщика отсутствуют документы, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком, и участник строительства не представил документы, подтверждающие размер своего требования, конкурсный управляющий обращается в арбитражный суд с заявлением об исключении этого требования из реестра требований участников строительства. В случае, если указанные документы об оплате не были представлены по уважительным причинам, арбитражный суд восстанавливает опоздавшего на включение в реестр.

Исходя из п. 15 ст. 201.4 Закона о банкротстве, требования участников строительства, включенные в реестр требований участников строительства после дня принятия Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства решения о финансировании мероприятий, указанных в ч. 2 ст. 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ, подлежат удовлетворению в порядке, предусмотренном абз. 2 пп. 3 п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве.

Пункты 3.1 и 15 статьи 201.4 Закона о банкротстве введены одновременно подпунктами «в» и «е» пункта 3 статьи 4 Федерального закона № 151-ФЗ от 27 июня 2019 г. «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».

Целью введения Федеральным законом № 151-ФЗ вышеуказанных положений является упрощение для граждан – физических лиц, не являющихся профессиональными участниками рынка, процедуры включения в реестр требований участников строительства в целях максимальной защиты их прав.

Механизм введенных законом № 151-ФЗ норм устанавливает следующую последовательность действий: конкурсный управляющий, получив из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и

сделок с ним (Росреестр) информацию о зарегистрированных договорах долевого участия и физических лицах, их заключивших, включает в реестр требований участников строительства данные требования о передаче жилых помещений, после чего, направляет данные сведения в Фонд для принятия решения о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных ст. 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ.

В случае, если у застройщика отсутствуют документы, подтверждающие факт полного или частичного исполнения участником строительства своих обязательств по оплате перед застройщиком и участником строительства такие документы не представлены, конкурсный управляющий обращается в арбитражный суд с заявлением об исключении этого требования из реестра требований участников строительства.

Таким образом, введенные Федеральным законом № 151-ФЗ положения п. 3.1 и п. 15 ст. 201.4 Закона о банкротстве предусматривают иной, более упрощенный порядок формирования реестра требований участников строительства, что в свою очередь, позволяет обеспечить интересы максимального количества граждан-участников строительства на дату принятия Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства решения о финансировании мероприятий, указанных в ч. 2 ст. 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ.

При этом право граждан-участников строительства на получение жилого помещения, предусмотренного договором участия в долевом строительстве, заключенного с должником-застройщиком, не может быть произвольно поставлено в зависимость как от действий арбитражного управляющего, на которого законом возложена обязанность самостоятельного включения в реестр требований участников строительства всех лиц, заключивших с должником-застройщиком договоры участия в долевом строительстве, прошедших государственную регистрацию в установленном порядке, так и от действий Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства, дата принятия решения которого, устанавливает период отсечения возможности получить удовлетворение требований путем передачи квартир, в случае включения в реестр после принятия решения о финансировании мероприятий, предусмотренных ч. 2 ст. 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ.

В Определении Верховного Суда Российской Федерации от 24 февраля 2015 г. № 305-ЭС14-1186 по делу № А40-80775/13 сформирован правовой подход, согласно которому при рассмотрении дела о несостоятельности (банкротстве) должника необходимо исходить из принципов правовой определенности и равенства прав всех участников гражданско-правовых отношений.

Исходя из общего правового подхода, касающегося реализации прав и законных интересов участников долевого строительства, в том числе, вытекающего из ст. 19 Конституции Российской Федерации, которой закреплен принцип равенства, означающий, в том числе, недопустимость введения не имеющих объективного и разумного оправдания ограничений в правах лиц, принадлежащих к одной категории (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях), арбитражный суд считает возможным в рамках собственных дискреционных полномочий определить состав и размер реестра требований участников строительства.

Более того, положения абз. 4 п. 3.1 ст. 201.4 Закона о банкротстве также указывают на возможность восстановления участника строительства, опоздавшего на включение в реестр по уважительным причинам, арбитражным судом, а судебные акты о включении требований участников строительства в реестр, по сути своей выполняют функции судебных актов, принятых по результатам рассмотрения заявлений конкурсного управляющего об исключении требований из реестра требований участников строительства.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 марта 2013 г. № 15510/12, основной

целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан-участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Применение указанных правил должно быть направлено на достижение данной цели, а не на воспрепятствование ей.

Учитывая, что с момента принятия решения о финансировании до даты рассмотрения настоящего заявления в реестр требований участников строительства включены требования участников строительства, которые на момент принятия Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства соответствующего решения в нем отсутствовали, а также то, что объем требований участников строительства не влияет на стоимость завершения строительства, а соответственно и объем соответствующего финансирования, арбитражный суд полагает целесообразным передать приобретателю обязательств перед всеми участниками строительства, включенными в реестр требований на дату рассмотрения настоящего заявления.

Размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства ООО «СТРОЙИНВЕСТ» по состоянию на 10 декабря 2021 г. составил 406 397 303,23 руб.

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4 700 кв. м с кадастровым номером 50:05:0070101:75 и многоэтажного жилого дома, расположенного на данном земельном участке, находящихся по адресу: Московская обл., г. Сергеев Посад, ш. Ярославское, между домами 22 и 8 на основании отчёта об оценке от 24 августа 2021 г., выполненного ООО «Ивест Проект» составляет 273 867 000 руб.

Поскольку стоимость прав Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр, Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области получает право требования к ООО «СТРОЙИНВЕСТ» в размере образовавшейся разницы.

На основании вышеизложенного, арбитражный суд считает обоснованным включение в реестр требований кредиторов ООО «СТРОЙИНВЕСТ» требования Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области в размере 132 530 303,23 (406 397 303,23 - 273 867 000) руб.

В своем заявлении Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области просит установить свое требование в третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «СТРОЙИНВЕСТ».

В соответствии с п. 4 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей и (или) четвертой очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными ст. 201.9 Закона о банкротстве.

В п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве указано, что в ходе конкурсного производства, применяемого в деле о банкротстве застройщика, требования кредиторов, за исключением требований кредиторов по текущим платежам, удовлетворяются в следующей очередности:

- 1) в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, компенсации сверх возмещения вреда;

- 2) во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

- 3) в третью очередь производятся расчеты в следующем порядке:

в первую очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства, за исключением требований, указанных в абзаце четвертом настоящего подпункта;

во вторую очередь - по требованиям Фонда, приобретенным в результате осуществления выплаты возмещения гражданам в соответствии со ст. 13 Федерального закона № 218-ФЗ в случаях, предусмотренных пунктами 6, 7 и 13 ст. 201.15-2-2 Закона о банкротстве;

в третью очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства по возмещению убытков, установленных в соответствии с п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве;

4) в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

Из вышеуказанных норм напрямую не следует, в какую очередь подлежит включению требование Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области в случае, указанном в п. 4 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве, в связи с чем в соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве требование Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области подлежит включению в четвертую очередь реестра.

Поскольку Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области 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 ООО «СТРОЙИНВЕСТ» перед участниками долевого строительства, Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации предоставлено положительное заключение о возможности передачи имущества и обязательств застройщика Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области, арбитражный суд признает обоснованным заявление последнего о намерении стать приобретателем прав на вышеуказанные земельные участки, предназначенные для строительства жилых домов, и одновременно полагает возможным разрешить вопрос о передаче ему указанных прав и обязательств в порядке ст. 201.15-2 Закона о банкротстве.

Руководствуясь ст.ст. 184-185, 223 АПК РФ, ст.ст. 60, 201.15-1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление удовлетворить.

Передать Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области (ИНН 5024204676, ОГРН 1205000039430) право аренды на земельный участок с кадастровым номером 50:05:0070101:75 площадью 4 700 кв. м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская обл., г. Сергиев Посад, ш. Ярославское, между домами № 22 и № 8, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для строительства многоэтажного жилого дома, принадлежащее ООО «СТРОЙИНВЕСТ», со всеми неотделимыми улучшениями на этом земельном участке, в том числе объектом незавершенного строительства: многоэтажным жилым домом по адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, ш. Ярославское, между домами № 8 и № 22 (идентификатор объекта р-37052), а также права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.

Передать Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области права требования по подключению (технологическому присоединению) объектов незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным ООО «СТРОЙИНВЕСТ» в отношении передаваемого земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, при их наличии.

Передать Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области обязательства ООО «СТРОЙИНВЕСТ» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства по состоянию на дату вынесения настоящего определения, за исключением требований участников строительства по взысканию штрафных санкций и права требования к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в полном объеме, по исполнению обязательств в оставшейся части.

Включить в четвертую очередь реестра требований кредиторов ООО «СТРОЙИНВЕСТ» требование Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области в сумме 132 530 303,23 руб.

Фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области перечислить на специальный банковский счет ООО «СТРОЙИНВЕСТ» денежные средства в размере 14 392,92 руб. по истечении десяти рабочих дней со дня вступления настоящего определения в законную силу.

Конкурсному управляющему ООО «СТРОЙИНВЕСТ» в течение трех рабочих дней с даты вынесения настоящего определения уведомить Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области о реквизитах специального банковского счета.

Определение подлежит немедленному исполнению может быть обжаловано в течение четырнадцати дней со дня его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

В. А. Корниенко