



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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об удовлетворении заявления полностью

г. Москва

27 марта 2019 года

Дело №А41-44410/18

Резолютивная часть объявлена 19.03.2019 г.

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Козловой М.В., при ведении протокола и аудиозаписи судебного заседания секретарем судебного заседания Земляковой Л.В., рассмотрев в судебном заседании заявление Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан участников долевого строительства» о намерении стать приобретателем прав ООО «Ивастрой» на земельные участки, предназначенные для строительства ЖК «Лайково» (земельный участок общей площадью 84 243 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0040306:285, земельный участок общей площадью 153 625 кв. м. с кадастровым номером 50:20:0040306:288, земельный участок общей площадью 187 040 кв. м. с кадастровым номером 50:20:0040306:289 расположенные по адресу Московская область, Одинцовский района, с. Лайково, принадлежащие ООО «Ивастрой» на праве собственности), со всеми неотделимыми улучшениями на таких земельных участках (в том числе объектами незавершенного строительства: многоквартирными домами №№ 17,18,19,20,21,22,23,63,64,68,69,70), прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и исполнить обязательства ООО «Ивастрой» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, при участии в судебном заседании: см. протокол судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан участников долевого строительства» обратился в Арбитражный суд Московской области, в рамках дела о банкротстве, с заявлением о намерении стать приобретателем прав ООО «Ивастрой» на земельные участки, предназначенные для строительства ЖК «Лайково», со всеми неотделимыми улучшениями на таких земельных участках, прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и исполнить обязательства ООО «Ивастрой» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Объявлен состав суда. Отводов не заявлено.

Шафалиновым В.А. и Богомоловой О.А. заявлены письменные ходатайства.

Суд определил в соответствии со ст.159 АПК РФ отказать в удовлетворении ходатайства, поскольку оно необоснованно.

Заявителем заявлено ходатайство об уточнении ранее заявленных требований.

Ходатайство в порядке ст. 49 АПК РФ удовлетворено.

Заслушаны стороны: представитель заявителя поддержал позицию, изложенную в заявлении. Представитель конкурсного управляющего не возражает против удовлетворения. Представитель Главного управления государственного строительного надзора по МО не возражает против удовлетворения. Представитель министерства жилищной политики по МО не возражает против удовлетворения.

Исследовав и оценив представленные доказательства по правилам ст.71 АПК РФ, проверив обоснованность доводов, изложенных в требованиях и выступлениях присутствующих в судебном заседании участвующих в деле лиц, арбитражный суд признает заявленное требование обоснованным по следующим основаниям.

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.

Согласно п. 6 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве в редакции 478-ФЗ от 25.12.2018 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" 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, направляет заявление о таком намерении в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному 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.

Приобретателем может быть созданная в соответствии с Федеральным законом "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" унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда либо юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом 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".

Заявление о намерении направляется и рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 201.15 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 201.15-1 Закона о банкротстве.

К заявлению о намерении прилагаются документы, подтверждающие:

1) соответствие приобретателя требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ;

2) 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).

Фондом «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства» представлены суду надлежащие доказательства соответствия установленным требованиям, что подтверждается приобщенными в материалы дела доказательствами.

Кроме того, в материалы дела конкурсным управляющим должника представлены сведения о размере финансирования, необходимого для завершения строительства объектов незавершенного строительства - многоквартирных домов, который составляет 9 713 738 402 руб.

Возможность финансирования завершения строительства объекта незавершенного строительства должника подтверждается Планом мероприятий ("Дорожная карта") по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в многоквартирных домах ГК "Урбан Групп", утвержденным Заместителем председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко 21.07.2018 №5620п-П9, который предусматривает выделение целевого бюджетного финансирования на завершение строительства многоквартирных домов, по которым застройщиками ГК "Урбан Групп" не уплачивались взносы в компенсационный фонд, а также объектов инфраструктуры, в размере 100% дефицита средств, необходимого для завершения строительства, Федеральными законами от 05.12.2017 № 362-ФЗ «О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов», от 29.11.2018 № 459-ФЗ «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов», Постановлением Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 27.09.2018 № 1144».

По смыслу пункта 11 ст.201.15-1 Закона о банкротстве необходимым условием принятия судом определения об удовлетворении заявления о намерении является соблюдение условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве.

Так, передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий: 1) 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 Законом о банкротстве является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства; 2) 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; 3) 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; 4) объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности; 5) земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве.

Судом установлено наличие задолженности по текущим платежам в общем размере 70 264 237 руб. 18 коп., в том числе: 3 560 294 руб. 31 коп. – требования кредиторов первой очереди по текущим платежам, из них 213 381 руб. 82 коп. – вознаграждение конкурсного управляющего, 463 106 руб. 04 коп. – судебные расходы по делу о банкротстве, 2 883 806 руб. 45 коп. - оплата деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с Законом о банкротстве является обязательным. Задолженность перед кредиторами первой очереди отсутствует. Задолженность перед кредиторами второй очереди на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд составляет 17 085 632 руб. 00 коп.

Общий размер требований по текущим платежам, а также требований кредиторов первой и второй очереди, включенных в реестр требований кредиторов, на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд составляет 87 349 869 руб. 18 коп.

Стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, в том числе объектами незавершенного строительства – многоквартирными домами, составляет 3.588.336.747 руб. 00 коп., из них 895.105.456 руб. 00 коп. - стоимость прав на земельные участки; 2.693.231.291 руб. 00 коп. - стоимость прав на объекты незавершенного строительства. Стоимость объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов инженерно-технического обеспечения, строительство которых не завершено, составляет 19 353 600 руб., стоимость прав на земельные участки, предназначенные для размещения объектов инженерно-технической инфраструктуры и объектов инженерно-технического обеспечения, а также для размещения объектов социальной инфраструктуры, составляет 946 569 797 руб.

Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, составляет 7.948.809.982 руб. 47 коп., из них 6 603 577 189,19 руб. - требования о передаче помещений, 319 529 878,40 руб. - денежные требования, 1 025 702 914,88 руб. – ущерб.

Стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства – многоквартирными домами на 2.049.317.045 руб. 19 коп. меньше, чем совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.

Приобщенными в материалы дела доказательствами подтверждается, что стоимость имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, составляет 4.549.500.247 руб. 00 коп.

В соответствии с ч.1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказывать обязательства, на которое оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

При наличии установленных обстоятельств дела, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь ст. 184, 185, 223 АПК РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 1187700016350, ИНН 7704460462) о намерении стать приобретателем прав ООО «Ивастрой» на земельные участки, предназначенные для строительства ЖК «Лайково» (земельный участок с кадастровым номером 50:20:0040306:285 общей площадью 84 243 кв.м.; земельный участок площадью 24 776 кв.м., образуемый по результатам межевания земельного участка с кадастровым номером 50:20:0040306:288 общей площадью 153 625 кв.м.; земельный участок площадью 58 353 кв.м., образуемый по результатам межевания земельного участка с кадастровым номером 50:20:0040306:289 общей площадью 187 040 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Лайково, принадлежащие ООО «Ивастрой» на праве собственности), со всеми неотделимыми улучшениями на указанных земельных участках (в том числе объектами незавершенного строительства: многоквартирными домами №№ 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 63, 64, 68, 69, 70), прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и исполнить обязательства ООО «Ивастрой» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, удовлетворить.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение четырнадцати дней со дня его вынесения.

Судья

М.В. Козлова