



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.

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 требованиям 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