



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
Резолютивная часть объявлена 19.03.2019 г.

Дело №А41-44408/18

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 должника на земельный участок, предназначенный для строительства ЖК «Видный город» (земельный участок общей площадью 293 055 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0030210:1000, расположенный по адресу Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г.Видное, в районе 4 км автомобильной дороги М-2 "Крым"-Федюково, принадлежащий ООО «Ваш город» на праве аренды), со всеми неотделимыми улучшениями на указанном земельном участке (в том числе объектами незавершенного строительства: многоквартирными домами №№ 2 корпус 2; 3 корпус 1; 3 корпус 2; 4; 5 корпус 1; 5 корпус 2; 7; 10 корпус 1; 10 корпус 2; 12 корпус 1; 12 корпус 2; 13 корпус 1; 13 корпус 2; 15 корпус 1; 15 корпус 2; 16 корпус 1; 16 корпус 2; 17 корпус 1; 17 корпус 2; 17 корпус 3), прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и исполнить обязательства ООО «Ваш город» 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 должника на земельный участок, предназначенный для строительства ЖК «Видный город», со всеми неотделимыми улучшениями на указанном земельном участке, прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и исполнить обязательства ООО «Ваш город» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Объявлен состав суда. Отводов не заявлено.

Строганова О.А. заявила письменное ходатайство о привлечении заинтересованных лиц.

Конкурсный управляющий и заявитель возражают.

Вынесено отдельное определение суда.

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 представлено заключение о возможности или невозможности передачи объектов незавершенного строительства участникам строительства, согласно которому ориентировочный размер денежных средств, необходимых для завершения строительства объектов ЖК "Видный Город", составляет 5.267.656.983 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».

Кроме того, между АО "ДОМ.РФ" и Фондом «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства» заключен договор займа №03/1297-19 от 19.03.2019, согласно которому заявителю предоставляется целевой заем для погашения требований по текущим платежам, а также требований кредиторов первой и второй очереди, включенных в реестр требований кредиторов.

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 71 498 556 руб. 56 коп., в том числе: 7 620 101 руб. 68 коп. – требования кредиторов первой очереди по текущим платежам, из них 90 000 руб. 00 коп. – вознаграждение конкурсного управляющего, 641 533 руб. 94 коп. – судебные расходы по делу о банкротстве, 6 888 567 руб. 74 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 1 661 955 руб. 41 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 73 160 511 руб. 97 коп.

Стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, в том числе объектами незавершенного строительства – многоквартирными домами, составляет 7.934.297.065 руб. 00 коп., из них 2.417.996.805 руб. 00 коп. - стоимость прав на земельные участки; 5.516.300.260 руб. 00 коп. - стоимость прав на объекты незавершенного строительства. Стоимость объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов инженерно-технического обеспечения, строительство которых не завершено, составляет 171.692.200 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 563.914.595 руб.

Совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, составляет 11.648.275.655 руб. 37 коп., из них 10.180.984.023,70 руб. - требования о передаче помещений, 110.105.943,32 руб. - денежные требования, 1.357.185.688,35 руб. – ущерб.

Стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства – многоквартирными домами на

1.511.080.163 руб. 70 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 14 181 929 руб. 50 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 «Ваш город» на земельный участок, предназначенный для строительства ЖК «Видный город» (земельный участок общей площадью 293 055 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0030210:1000, расположенный по адресу Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г.Видное, в районе 4 км автомобильной дороги М-2 "Крым"-Федюково, принадлежащий ООО «Ваш город» на праве аренды основании соглашения об уступке прав аренды земельного участка от 12.12.2011 б/н заключенного между ООО «Ваш город» и ООО «Компания «Сухановская Слобода.»), со всеми неотделимыми улучшениями на указанном земельном участке (в том числе объектами незавершенного строительства: многоквартирными домами №№ 2 корпус 2; 3 корпус 1; 3 корпус 2; 4; 5 корпус 1; 5 корпус 2; 7; 10 корпус 1; 10 корпус 2; 12 корпус 1; 12 корпус 2; 13 корпус 1; 13 корпус 2; 15 корпус 1; 15 корпус 2; 16 корпус 1; 16 корпус 2), прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и исполнить обязательства ООО «Ваш город» перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, удовлетворить.

Установить срок для перечисления Фондом «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» денежных средств для погашения требований кредиторов по текущим платежам, а также требований кредиторов второй очереди, включенных в реестр требований кредиторов ООО «Ваш город», в размере 18 733 265 руб. 22 коп.

Обязать конкурсного управляющего в течение 5 рабочих дней, с момента вынесения настоящего определения, открыть в кредитной организации отдельный счет должника (специальный банковский счет должника).

Установить Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» срок 10 рабочих дней, с момента открытия конкурсным управляющим специального банковского счета должника, для перечисления денежных средств.

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

Судья

М.В. Козлова