



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 09АП-41373/2018 № 09АП-41375/2018
№ 09АП-41913/2018 № 09АП-41918/2018

Москва
08 октября 2018 года

Дело № А40-216247/16

Резолютивная часть постановления объявлена 01 октября 2018 года
Постановление изготовлено в полном объеме 08 октября 2018 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи А.С. Маслова,
судей П.А. Порывкина и О.И. Шведко,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Д.Д.Полушкиной
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы временного
управляющего ЗАО «ФЦСР», Комитета города Москвы по обеспечению реализации
инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого
строительства, АО «ГАЛС», а также кредиторов Стрелко С.В., Шлапака А.А.,
Шамешева С.Е., Шабатюк О.В., Тарасиковой О.Д., Сосновского М.А., Семикопной
Е.Н., Свешникова А.В., Павлович В.В., Павлович А.Э., Нуреевой Э.Я., Нуреева Р.А.,
Нуреева А.А., Нуреевой Р.Ш., Неминущей М.Н., Комарова Ю.Н., Мочалова И.В.,
Масленниковой Е.А., Куюмджи И.А., Курзенковой Ю.Г., Костиной Н.Ю., Кондратовой
А.И., Камаловой Г.И., Ивкиной И.Н., Евфорицкой А.И., Давидовой Э.Д., Давидова Г.З.,
Гринь О.Е., Гориной Г.И., Бурлаковой О.И., Афанасьевой Е.В., Аминтазаевой К.Г.,
Акобян Х.М. на определение Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2018 по делу
№ А40-216247/16, вынесенное судьей Ж.Ц. Бальжинимаевой в рамках дела о
несостоятельности (банкротстве) ЗАО «ФЦСР»,
об отказе в применении в отношении должника правил параграфа 7 ФЗ «О
несостоятельности (банкротстве);

при участии в судебном заседании:

от ЗАО «ФЦСР» – Новожилов А.В., дов. от 12.04.2018, Козин Д.В., дов. от 31.08.2017
от Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в
строительстве и контролю в области долевого строительства – Бобров И.В.,
дов. от 14.09.2018
от Звонковой Е.В. – Ягузинский А.Н., дов. от 14.06.2018
Удовиченко Е.С., определение АСГМ от 29.01.2018
представитель дольщиков – Крылов Ю.Д., доверенности
от Ульяновой Н.В. – Халчанский С.А., дов. от 16.03.2016

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 29.01.2018 в отношении ЗАО «ФЦСР» (ИНН 7737065330, ОГРН 1037739332575) введена процедура наблюдения, временным управляющим утверждена Удовиченко Е.С.

Временный управляющий, МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ в рамках дела обратились в суд с ходатайствами о применении в отношении должника правил параграфа правил параграфа 7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2018 в удовлетворении ходатайств отказано.

Не согласившись с вынесенным судом определением, временный управляющий ЗАО «ФЦСР», Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, АО «ГАЛС», а также кредиторы (лица, имеющие требование к должнику о передаче жилого помещения) Стрелко С.В., Шлапака А.А., Шамешева С.Е., Шабатюк О.В., Тарасиковой О.Д., Сосновского М.А., Семикопной Е.Н., Свешникова А.В., Павлович В.В., Павлович А.Э., Нуреевой Э.Я., Нуреева Р.А., Нуреева А.А., Нуреевой Р.Ш., Неминушей М.Н., Комарова Ю.Н., Мочалова И.В., Масленниковой Е.А., Куюмджи И.А., Курзенковой Ю.Г., Костиной Н.Ю., Кондратовой А.И., Камаловой Г.И., Ивкиной И.Н., Евфорицкой А.И., Давидовой Э.Д., Давидова Г.З., Гринь О.Е., Гориной Г.И., Бурлаковой О.И., Афанасьевой Е.В., Аминтазаевой К.Г., Акобян Х.М. обратились в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, в которых просят его отменить, принять по делу новый судебный акт.

В судебном заседании в порядке, установленном статьёй 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, дважды объявлялся перерыв.

В судебном заседании представители ЗАО «ФЦСР», Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства доводы своих апелляционных жалобы поддержали.

Рассмотрев дело в порядке статей 156, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, изучив материалы дела, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о наличии оснований для отмены оспариваемого судебного акта, как принятого без учета существенных обстоятельств.

Как следует из материалов дела, 31.01.2002 между Правительством Москвы и ЗАО «ФЦСР» был заключен инвестиционный договор № ДМЖ02.3АО00319, предметом которого является реализация инвестиционного проекта по комплексной реконструкции жилых кварталов 1 и 2 Давыдково и прилегающей территории по адресу: ул. Кременчугская, вл. 11 -17 в районе Фили-Давыдково в целях создания жилищного фонда, общей жилой площадью не менее 400 тыс. кв.м, а также объектов социально-бытового назначения (пункт 2.1 контракта).

Согласно пункту 3.1 контракта, ЗАО «ФЦСР» обязалось за счет собственных, привлеченных или заемных средств произвести проектно-изыскательские, строительномонтажные и пусконаладочные работы по инвестиционным объектам и сдать их в эксплуатацию поэтапно в согласованные сторонами сроки, но не позднее IV квартал 2005 года.

По условиям пунктов 6.3, 6.4 контракта, ЗАО «ФЦСР» имеет право привлекать соинвесторов для целей реализации инвестиционного проекта.

Между ЗАО «ФЦСР», ООО «АВАНТА» и ООО «АвалонИнвест» 28.03.2005 заключен инвестиционный договор № 1, предметом которого является реализация инвестиционного проекта по комплексной реконструкции второй очереди жилых кварталов 1 и 2 Давыдково в районе Фили-Давыдково г. Москвы на земельном участке, площадью ориентировочно 45 га, с ориентировочно объемом инвестиций 350.000.000 долларов США, в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации

Соинвесторы полностью взяли на себя обеспечение финансирования и строительства инвестиционных объектов, получив за это право на получение в собственность почти всей площади, причитающейся инвестору-застройщику.

Как следует из пунктов 2.2, 5.1 инвестиционного договора № 1, ЗАО «ФЦСР» обязано за счет собственных и (или) привлеченных средств соинвесторов обеспечить создание инвестиционного проекта, в том числе новое строительство с ориентировочным объемом 500 тыс. кв.м, обеспечить подготовку предпроектной, проектной, разрешительной и пр. документации, выполнение строительных работ в соответствии с проектной документацией, обеспечить выполнение строительных работ и работ по вводу в эксплуатацию пусковых комплексов, входящих в инвестиционный объект; обеспечить обмер БТИ созданного объекта недвижимости и оформление на основании полученных данных итоговых актов распределения площадей; по актам приемки-передачи осуществить соинвесторам передачу конкретных площадей в созданном объекте (пункт 3.5 инвестиционного договора № 1).

Обязанностью соинвесторов ООО «АВАНТА» и ООО «АвалонИнвест» по условиям инвестиционного договора № 1 является предоставление ЗАО «ФЦСР» финансовых средств в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации с целью получения в собственность недвижимого имущества в созданных в результате реализации ЗАО «ФЦСР» инвестиционного проекта объектах.

ООО «АВАНТА» в период действия инвестиционного договора заключило с физическими лицами предварительные договоры купли-продажи квартир в корпусе 2АБВ».

В связи с неисполнением обязательств соинвестора по внесению инвестиционных взносов 26.11.2009 года ЗАО «ФЦСР» направило в адрес ООО «АВАНТА» уведомление об одностороннем расторжении договора.

Вышеуказанные обстоятельства были установлены судами при рассмотрении дела А40-11869/2013, в частности, постановлением суда кассационной инстанции от 30.06.2015, которым суд кассационной инстанции, отменяя судебный акт суда нижестоящей инстанции и направляя дело на новое рассмотрение, установил, что в 2009 году строительство жилого квартала «Кутузовская миля» было прекращено, декларируемые ООО «АВАНТА» обязательства не выполнены. По факту хищения денежных средств граждан было возбуждено уголовное дело М 28163 (Следственный департамент МВД России), в рамках которого было установлено, что предварительные договоры купли-продажи были заключены в отношении квартир, заведомо не соответствующих утвержденной проектной документации и экспликации.

На основании дополнительного соглашения № 2 к инвестиционному контракту от 31.01.2002 № ДМЖ02.3АО00319, заключенного между ЗАО «ФЦСР» и Правительством Москвы, установлена обязанность ЗАО «ФЦСР» заключить с гражданами, перечень которых указан в приложении № 2 к указанному дополнительному соглашению, договоры долевого участия строительства квартир в объекте по адресу: г. Москва, ул. Кременчугская, вл. 11- 17, корп. 18-18а. Указанным документом зафиксировано, что оплата гражданами по указанным договорам долевого участия в строительстве должна будет осуществляться не денежными средствами, а в том числе, правами требования граждан к ООО «АВАНТА», вытекающими из неисполненных предварительных договоров купли-продажи квартир в объекте по адресу: г. Москва, ул. Кременчугская, вл. 11-17, корп. 18-18а»

По результатам нового рассмотрения Арбитражным судом города Москвы дела А40-11869/2013 принято определение от 07.09.2015, которым было утверждено мировое соглашение от 07.08.2015, заключенное между ООО «АВАНТА» и ЗАО «ФЦСР», согласно условиям которого в связи с неисполнением ООО «АВАНТА» и ЗАО «КОНКОРДИЯ - эссет менеджмент» Д.У. «Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Фонд Миракс Недвижимость Первый» обязательств перед

гражданами, внесшими денежные средства по предварительным договорам купли-продажи квартир в объекте по адресу: ул. г. Москва, кварталы 1 и 2 Давыдково, района Фили-Давыдково, ЗАО г. Москвы, Кременчугская, вл. 11-17, корп. 18-18А; в рамках Дополнительного соглашения №2 от 28.10.2013 к Инвестиционному контракту от 31.01.2002 №ДМЖ.02.ЗАО.00319 ЗАО «ФЦСР» заключает договоры участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ с гражданами, включенными в Дополнительное соглашение №2 от 28.10.2013 к Инвестиционному контракту от 31.01.2002 №ДМЖ.02.ЗАО.00319, предусматривающие передачу имущественных прав на квартиры в жилом доме, расположенном по строительному адресу: г. Москва, кварталы 1 и 2 Давыдково, района Фили-Давыдково, ЗАО г. Москвы, ул. Кременчугская, вл. 11-17, корп. 18-18А общей площадью до 11 793,1 кв.м.

Таким образом, обращаясь с ходатайством о применении в отношении должника правил параграфа 7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), временный управляющий должника указал, что должник фактически является лицом, привлекающим денежные средства и (или) имущество участников строительства (т.1 л.д. 2), а МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ указало на заключение должником 334 договоров долевого участия с физическими и юридическими лицами (т.2, л.д.3).

Суд первой инстанции, отказывая в применении в отношении должника правил параграфа 7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), указал на то, что ЗАО «ФЦСР» не обладает признаками застройщика.

Суд апелляционной инстанции не может согласиться с данным выводом суда первой инстанции.

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным указанным кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ (Закон № 218-ФЗ) внесены изменения в Закон о банкротстве.

В соответствии с пунктом 2 статьи 25 Закона № 218-ФЗ, статья 15 и пункты 3, 5 и 10 статьи 23 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 января 2018 года.

Согласно пункту 13 статьи 25 Закона № 218-ФЗ, Федеральный закон от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяется арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после 1 января 2018 года

Производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «ФЦСР» возбуждено определением от 28.10.2016.

Следовательно, к спорным материальным правоотношениям применяются положения Закона о банкротстве в прежней редакции - до внесения изменений Законом № 218-ФЗ.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве застройщиком признается лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства, а также юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве участник долевого строительства - гражданин, являющийся участником строительства и имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом

строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по которому застройщиком осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, гражданин, являющийся участником строительства, внесшим денежные средства на счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), являющаяся участником строительства на основании договора участия в долевом строительстве при осуществлении мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, либо в результате перехода права требования по договору участия в долевом строительстве в результате осуществления выплаты в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Также статьей 201.2 Закона о банкротстве предусмотрено, что наряду с лицами, предусмотренными статьей 34 настоящего Федерального закона, лицами, участвующими в деле о банкротстве застройщика, признаются участники строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений, а также уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства, и Фонд в случае, если застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

С учетом изложенного, суд апелляционной инстанции рассматривает апелляционные жалобы лиц, обратившихся в суд с первой инстанции с заявлениями о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, а также Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства по существу.

Согласно пункту 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования при: заключении договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства; заключении предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства; заключении иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачи жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность, а также при условии, что имеются требования о передаче жилого помещения - т.е. требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию.

В силу пункта 2 статьи 2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» под объектом долевого строительства понимается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

По смыслу статей 8, 16 вышеуказанного Закона, у участника долевого строительства возникает право собственности на объект долевого строительства, то есть на конкретное помещение, и регистрации подлежит право собственности на это помещение.

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве денежное требование - это требование участника строительства о: возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора; возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения; возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору.

Исходя из вышеизложенного, для применения в отношении должника правил параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в деле о банкротстве должны быть заявлены требования участника строительства о передаче жилого помещения, основанные на договоре, заключенном до введения объекта в эксплуатацию, или денежные требования к такому застройщику, привлекавшему непосредственно денежные средства дольщиков.

Согласно пункту 5 статьи 201.1 Закона о банкротстве объект строительства - многоквартирный дом, в отношении которого участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом, строительство которого не завершено (далее - объект незавершенного строительства)

Вышеуказанные обстоятельства отражены также в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 24.09.2012 № 1823-О, согласно которому содержащиеся в пункте 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве положения определяют требование о передаче жилого помещения как требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию (подпункт 3), а объект строительства - как многоквартирный дом, в отношении которого участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом, строительство которого не завершено (подпункт 5).

По общему правилу, при рассмотрении дела о банкротстве застройщика предусмотренные настоящим Федеральным законом наблюдение и финансовое оздоровление не применяются. (пункт 2.7 статьи 201.1 Закона о банкротстве)

При этом в соответствии с пунктом 3 статьи 201.1 Закона о банкротстве сведения о том, что должник является застройщиком, подлежат указанию должником либо, если об этом известно конкурсному кредитору или уполномоченному органу, также ими в заявлении о признании должника банкротом.

В этом случае арбитражный суд указывает на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа в определении о принятии заявления о признании должника банкротом. Сведения о принятии заявления о признании должника банкротом подлежат опубликованию в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

Если сведения о том, что должник является застройщиком, становятся известны арбитражному суду после возбуждения дела о банкротстве, арбитражный суд принимает по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, или по собственной инициативе решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства либо выносит определение в случае, если указанные сведения стали известны после признания должника банкротом, в которых указывает на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа.

Как обоснованно указал в своей апелляционной жалобе Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, несмотря на то, что пунктом 2 статьи 201 Закона о банкротстве предусмотрена возможность признания застройщиком лица, не обладающего правами на земельный участок и объект строительства, указанное регулирование не исключает признания застройщиком и того лица, которое является правообладателем названных объектов, но денежные средства напрямую не привлекает.

При обратном толковании механизмы, закрепленные параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве, являлись бы неэффективными и не обеспечивали бы достижение цели банкротства застройщика.

В определении Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2018 об отказе в применении правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве в отношении ЗАО «ФЦСР» суд установил, что в соответствии с п.3.1 инвестиционного договора №ДМЖ02.3АО00319 от 31.01.2002 заключенного между Правительством Москвы и ЗАО «ФЦСР» между ЗАО «ФЦСР», ООО «АВАНТА» и ООО «АвалонИнвест» 28.03.2005 был заключен инвестиционный договор № 1, предметом которого является реализация инвестиционного проекта по комплексной реконструкции второй очереди жилых кварталов 1 и 2 Давыдково в районе Фили-Давыдково г.Москвы. Соинвесторы полностью взяли на себя обеспечение финансирования и строительства инвестиционных объектов, получив за это право на получение в собственность почти всей площади, причитающейся инвестору-застройщику. ООО «АВАНТА» в период действия инвестиционного договора заключило с физическими лицами предварительные договоры купли-продажи квартир в корпусе 2АБВ, также ООО «АВАНТА» был перечислен ЗАО «ФЦСР» инвестиционный взнос в размере 2 531 546 043,91 руб. Все вышеуказанные обстоятельства были установлены судами также при рассмотрении дела А40-11869/2013.

Таким образом, несмотря на то, что судом было установлено, что денежные средства граждан соинвесторами привлекались для строительства объекта жилых кварталов Давыдково в районе Фили-Давыдково г.Москвы и предоставленные подтверждающие соответствие ЗАО «ФЦСР» критериям, установленным в пункт 201.1 Закона о банкротстве, суд использовал формальный подход, не учитывающий цели законодательного регулирования института банкротства застройщиков, и позицию Верховного Суда РФ по данному вопросу изложенную в определении от 22.08.2016 №304-ЭС16-4218 по делу № А46-13473/2014.

Верховный суд Российской Федерации неоднократно указывал в своих определениях, что 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 этой цели, а не на воспрепятствование ей.

Как было указано выше, в рамках настоящего дела установлено, что ЗАО «ФЦСР» должно было заключить 103 возмездных договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ с гражданами (участниками долевого строительства), передающими свое имущество (права денежного требования к ООО «АВАНТА» и ЗАО «КОНКОРДИЯ - эссет

менеджмент» Д.У. «Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Фонд Миракс Недвижимость Первый» в счет оплаты таких договоров.

В материалы дела временным управляющим ЗАО «ФЦСР» Удовиченко Е.С. представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от 22.03.2018, согласно которой по объекту: г.Москва, кварталы 1 и 2 Давыдково р-на Фили-Давыдково зарегистрировано 320 договора участия в долевом строительстве заключенных с ЗАО «ФЦСР» в период с 2015-2018 гг.

Таким образом, помимо 103 договора участия в долевом строительстве, которые были заключены в соответствии с мировым соглашением, ЗАО «ФЦСР» было заключено еще 217 договора участия в долевом строительстве, оплата по которым предусмотрена непосредственно ЗАО «ФЦСР».

При рассмотрении ходатайств, судом первой инстанции также не приняты во внимание предоставленные временным управляющим ЗАО «ФЦСР» Удовиченко Е.С. договора участия в долевом строительстве и документы, подтверждающие то что, оплата цены по этим договорам участия в долевом строительстве производилась не только путем подписания сторонами актов о частичном исполнении денежных обязательств путем передачи ЗАО «ФЦСР» прав требования к ООО «АВАНТА», так и путей внесения непосредственно денежных средств на счета ЗАО «ФЦСР».

В частности, при рассмотрении ходатайств суд не принял во внимание представленный в материалы дела договор участия в долевом строительстве №ДУДС-18/325/16 от 14.10.2016, акт взаиморасчетов от 09.11.2016 и чеки, подтверждающие полное исполнение обязательств граждан Нуреевой Э.Я. и Нуреева Р.А. по внесению денежных средств согласно пункту 3.2 договора участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств на счета ЗАО «ФЦСР». (т.4, л.д.31-50).

Заявления данных граждан о включении в реестр требований о передаче жилого помещения приняты к рассмотрению Арбитражным судом города Москвы, их рассмотрение отложено на 07.08.2018 в связи с подачей апелляционных жалоб ЗАО «ФЦСР».

Кроме того, Москомстройинвестом в судебном заседании 02.07.2018 была предоставлена суду отчетность ЗАО «ФЦСР» за I квартал 2018 года по объекту г. Москва, ЗАО, район Фили-Давыдково, кварталы 1 и 2 Давыдково, корп. 18, 18А (Заявление № 0001-9000003-045001-0009045/18 от 28.04.2018), которую ЗАО «ФЦСР», как застройщик, осуществляющие деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства в городе Москве, предоставил в Москомстройинвест.

В соответствии с Приложением 3 предоставленной ЗАО «ФЦСР» отчетности, ЗАО «ФЦСР» за I квартал 2018 года привлекло денежные средства участников долевого строительства в размере 396 102 млн. рублей., из которых в отчетном осуществление строительных работ и услуг подрядчиков было использовано 310 436 млн. рублей.

Предоставленная ЗАО «ФЦСР» отчетность, в совокупности с приведенными выше доводами и предоставленными суду документами, свидетельствуют о том, что должник соответствует критериям, установленным в пункте 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве, которые позволяют квалифицировать то либо иное юридическое лицо в качестве застройщика.

Таким образом, в целях реализации принципа приоритетней защиты прав граждан-участников долевого строительства, как непрофессиональных инвесторов, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о наличии оснований для применения в отношении должника правил параграфа правил параграфа 7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

С учетом изложенного, обжалуемое определение от 09.07.2018 подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 266 – 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

ПО С Т А Н О В И Л:

Определение Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2018 по делу № А40-216247/16 отменить.

Применить в отношении ЗАО «ФЦСР» правила, предусмотренные параграфом 7 Закона о банкротстве.

Постановление вступает в законную силу со дня принятия и может быть обжаловано в течение одного месяца со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

А.С. Маслов

Судьи:

П.А. Порывкин

О.И. Шведко