



14020014105549

900110020_35561027



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-216247/16-178-220 «Б»

27 апреля 2023 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Фролова В.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Ежовой В.В.,

рассмотрев дело о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «ФЦСР» (ИНН 7737065330, ОГРН 1037739332575),

в судебное заседание явились: от к/у ЗАО ФЦСР Литвинова Т.В по доверенности от 28.06.2022, от АО «УК «Управление» – Покаместов А.В по доверенности от 15.09.2022, от АО «УК «Управление» – Тимофеева Т.А по доверенности от 07.07.2022, от АО «ФЦСР Инвест» – Смирнов В.В по доверенности от 12.01.2023, от ООО «Азор Девелопмент» – Князев С.В. по доверенности от 15.02.2023, от ООО «Компас» – Богородицкий К.А по доверенности от 10.08.2022 и Доксова Т.В по доверенности от 13.12.2022, от Московского фонда защиты прав граждан – Меньшикова В.С по доверенности от 09.01.2023, от Москомстройинвест – Ларина А.В. по доверенности от 30.01.2023, от Атакуева Х.М. – Атакуев Р.А. по доверенности от 05.05.2022, от Сечиной М.В. – Король М.Р. по доверенности от 12.08.2022 и Сокурова Л.А. по доверенности от 12.08.2022, от АО «Управляющая компания «Управление» - Кретов М.И. согласно выписке из ЕГРЮЛ, от Ануфриевой Т.А., Воронцовой А.И., Гастева В.В., Звонковой Е.В., Корс И.Б., Новиковой Е.Б., Штельмахова Е., Штоппель В.Ф., Шабашова С.А., Пучковой В.В., Бойхуновой А.А., Залкиповой З.З., Паклиной Е.А. – Ягузинский А.Н. (дов-ти от 11.01.2021, от 21.08.2019, от 30.03.2021, от 14.06.2018, от 11.05.2021, от 02.12.2019, от 09.07.2019, от 11.03.2021, от 24.08.2021, от 18.10.2021, от 14.03.2022, от 26.02.2022), от ООО «САКС 535» – Новожилов А.В. по доверенности от 29.07.2022, Неминущая М.Н. лично, Федорков Е.А. лично, Халамонова Н.Р. лично, от Пудовой О.В – Юдина А.И. по доверенности от 22.01.2022, от Лебедевой Н.В. – Лебедев А.В. по доверенности от 20.04.2023, Банников В.В. лично, от Абзалетдинова А.М. – Рамзенкова Ю.В. по доверенности от 02.10.2019, от Калинин О.И. – Рамзенкова Ю.В. по доверенности от 13.08.2020, от Калинин С.Л. – Рамзенкова Ю.В. по доверенности от 13.08.2020.

У С Т А Н О В И Л:

Определением суда от 29 января 2018г. в отношении ЗАО «ФЦСР» введена процедура наблюдения, временным управляющим утверждена Удовиченко Е.С.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.10.2018 в отношении должника применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)».

Решением суда от 31.10.2018г. ЗАО «ФЦСР» признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, исполняющим обязанности конкурсного управляющего назначена Удовиченко Е.С.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 13.05.2021г. в отношении процедуры банкротства должника применены правила 7 параграфа главы 9 Федерального закона «О

несостоятельности (банкротстве)» в редакции Федеральных законов от 25.12.2018 № 478-ФЗ, от 27.06.2019 № 151-ФЗ и от 13.07.2020 № 202-ФЗ.

Определением суда от 22 июня 2021 г. конкурсным управляющим должника утвержден – арбитражный управляющий Нигматуллина Регина Равилевна.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению заявление Московского фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства (далее - Фонд) о намерении стать приобретателем права 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 (исх. МФ-17-444/21), и заявление ООО «Компас» о разрешении разногласий между конкурсным управляющим ЗАО «ФЦСР» Нигматуллиной Р.Р. и конкурсным кредитором ООО «Компас» путем внесения изменений в реестр требований кредиторов и реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений и утверждения размера убытков в виде реального ущерба, связанных с несвоевременной передачей участникам строительства жилых помещений и подлежащих внесению Фондом в конкурсную массу ЗАО «ФЦСР».

Представитель Фонда явился в судебное заседание, настаивал на удовлетворении требований.

Представитель конкурсного управляющего явился в судебное заседание, требование фонда поддержал, представил расчет денежных средств, подлежащих выплате Фондом в конкурсную массу.

Явились представитель дольщиков и кредиторов, которые представили устные и письменные позиции по заявлению Фонда.

Представители ООО «САКС 535», АО «ФЦСР Инвест», Сечиной М.В., Атакуева Х.М. и АО УК «Управление» поддержали ранее заявленные ходатайства: ООО «САКС 535» об обращении с запросом в Конституционный Суд Российской Федерации; о назначении повторной судебной экспертизы; ходатайство АО «ФЦСР Инвест» о назначении повторной судебной экспертизы; ходатайство Сечиной М.В. о назначении повторной судебной экспертизы, а также о назначении судебных экспертиз по иным вопросам; ходатайство Атакуева Х.М. о назначении дополнительной судебной экспертизы - отказать.

ООО «Компас» поддержал ходатайство о назначении судебной экспертизы, а также представил своей расчет суммы денежных средств, подлежащих выплате Фондом в конкурсную массу.

ООО «САКС 535», АО «ФЦСР Инвест», Сечиной М.В., Атакуева Х.М. и АО УК «Управление» заявлены ходатайства об отложении судебного заседания и об объявлении перерыва.

Суд протокольным определением, с учетом мнения иных лиц, отказал в удовлетворении ходатайства об отложении в связи с его не обоснованностью.

Указанными лицами также заявлено ходатайство о вызове эксперта ООО «Пачоли Консалтинг».

Законным представителем АО УК «Управление» устно заявлено повторное ходатайство о привлечении в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Прокуратуру города Москвы, Управление Федеральной службы безопасности по городу Москве и Московской области, ГСУ Следственного комитета РФ по городу Москве, Департамент региональной безопасности и противодействия коррупции города Москвы.

Вместе с тем, учитывая, что вступившим в законную силу определением суда от 19 августа 2022 года суд отказал АО УК «Управление» в привлечении указанных лиц, а также в связи с тем, что ходатайство является устным и не соответствует требованиям АПК РФ, суд протокольным определением, оставил заявление без рассмотрения.

Выслушав явившихся в судебное заседание лиц, исследовав материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со ст. 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ с особенностями, установленными федеральным законом, регулирующим вопросы несостоятельности (банкротства).

Относительно ранее заявленного ходатайства ООО «САКС 535» об обращении с запросом в Конституционный Суд Российской Федерации, суд отмечает следующее.

Согласно ст. 101 ФКЗ от 21.07.1994г. № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации» суд при рассмотрении дела в любой инстанции, придя к выводу о несоответствии Конституции Российской Федерации федерального конституционного закона, федерального закона, нормативного акта Президента Российской Федерации, Совета Федерации, Государственной Думы,

Правительства Российской Федерации, конституции республики, устава, а также закона либо иного нормативного акта субъекта Российской Федерации, изданного по вопросам, относящимся к ведению органов государственной власти Российской Федерации и совместному ведению органов государственной власти Российской Федерации и органов государственной власти субъектов Российской Федерации, подлежащих применению им в указанном деле, обращается в Конституционный Суд Российской Федерации с запросом о проверке конституционности соответствующего нормативного акта.

В силу ст. 102 ФКЗ от 21.07.1994г. № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации» запрос суда допустим, если нормативный акт подлежит, по мнению суда, применению в рассматриваемом им конкретном деле.

При этом Постановлением Конституционного Суда РФ от 21.07.2022г. № 34-П даны исчерпывающие разъяснения по применению норм процессуального права и материального права в настоящем обособленном споре.

В связи с вышеизложенным суд не находит оснований для удовлетворения заявления об обращении с запросом в Конституционный Суд Российской Федерации.

Относительно ранее заявленных ходатайств о проведении экспертизы, суд отмечает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Данная норма не носит императивного характера, а предусматривает рассмотрение ходатайства и принятие судом решения об удовлетворении либо отклонении ходатайства.

Следует также отметить, что правовое значение заключения эксперта определено законом в качестве доказательства, которое не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и в силу статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит оценке судом наравне с другими представленными доказательствами.

В соответствии со ст. 71 АПК РФ, Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

В силу ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В ходе рассмотрения настоящего спора с учетом конкретных правоотношений сторон суд считает имеющиеся в деле доказательства достаточными для их оценки.

Суд также не находит оснований для удовлетворения заявлений сторон о проведении повторной экспертизы, учитывая, что ранее, в связи с допущенными ранее нарушениями, судом было удовлетворено ходатайство сторон о проведении дополнительной экспертизы. В материалы дела представлено экспертное заключение. Не согласие сторон с результатами такого исследования не является безусловным основанием для проведения повторной экспертизы. Доводы же сторон о нарушениях, допущенных экспертом, подлежат отклонению, т.к. основаны на заключениях сделанных по заказу сторон, на проведенную экспертизу и не имеют заранее предустановленной силы и не обязательны для суда, а являются дополнительным доказательством по делу.

В связи с вышеизложенным суд не находит оснований для удовлетворения заявлений сторон о проведении повторной экспертизы, о проведении дополнительной экспертизы и о назначении экспертизы.

При этом, суд отмечает, что вопрос о возврате денежных средств с депозитного счета суда будет рассмотрен в отдельном производстве, после обращения стороны с соответствующим ходатайством.

Относительно вызова эксперта для дачи дополнительных пояснений и ответов, суд отмечает следующее.

В соответствии с абзацем 2 части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по ходатайству лица, участвующего в деле, или по инициативе арбитражного

суда эксперт может быть вызван в судебное заседание. Абзацем третьим названной нормы предусматривается, что эксперт после оглашения его заключения вправе дать по нему необходимые пояснения, а также обязан ответить на дополнительные вопросы лиц, участвующих в деле, и суда. При этом ответы эксперта на дополнительные вопросы заносятся в протокол судебного заседания.

Таким образом, вопрос о необходимости вызова эксперта относится к компетенции суда, разрешающего дело по существу и является правом, а не обязанностью суда, которое он может реализовать в случае, если с учетом всех обстоятельств дела придет к выводу о необходимости осуществления такого процессуального действия для правильного разрешения спора.

При оценке заключения эксперта на основании статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сомнений в обоснованности содержащихся в нем выводов у суда не возникло, а противоречий и неясностей в выводах эксперта выявлено не было, лицами, участвующими в деле, на названные обстоятельства суду также не указано.

Оценив представленное в дело заключение эксперта в порядке, предусмотренном статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд пришел к выводу о том, что изложенные в нем выводы мотивированы, обоснованы и понятны, в связи с чем, необходимость в вызове в судебное заседание эксперта в соответствии с пунктом 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отсутствует.

Относительно ходатайства ООО «Азор Девелопмент» о приостановлении производства по заявлению Фонда о намерении, суд отмечает следующее.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве передача объекта незавершенного строительства может быть осуществлена в том случае, если 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.

По смыслу пп. 3 п.3 ст. 201.10 Закона о банкротстве залоговый статус кредитора, который дает право на дачу согласия на передачу объекта незавершенного строительства, должен быть установлен судом на основании договора залога и в отношении всего ОНС и прав на земельный участок, а не отдельных помещений в объекте (Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2022г. по делу № А40-187330/2021, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.11.2022г. по делу № А40-187330/2021).

В реестре требований кредиторов ЗАО «ФЦСР» отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

Требования ООО «Азор Девелопмент» возникли из договора участия в долевом строительстве, залоговый статус получен кредитором на основании ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Согласно Определению Арбитражного суда города Москвы от 07.04.2023г. по делу № А40-246247/2016 данное требование как требование юридического лица подлежало трансформации в денежное требование и включению в состав четвертой очереди реестра требований кредиторов ЗАО «ФЦСР».

Кроме того, право собственности ООО «Азор Девелопмент» на долю в объекте незавершенного строительства не зарегистрировано в установленном законе порядке.

Таким образом, согласие указанного кредитора на передачу Фонду прав и обязательств застройщика в порядке ст. 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве не требуется.

При этом, сам по себе факт обращения ООО «Азор Девелопмент» с заявлением об исключении доли, фактически направлено на затягивание процесса и является злоупотреблением правом. Ходатайство о приостановлении производства, заявленное указанным кредитором, удовлетворению не подлежит.

Относительно заявления ООО «Компас» о разрешении разногласий, суд отмечает следующее.

Рассмотрев указанные разногласия судом установлено, что по своей сути заявление о разрешении разногласий представляют собой возражения на включение в реестр требований участников строительства, предъявляемые кредиторами в соответствии со ст. 201.4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Так, в соответствии с п. 4 ст. 201.4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий обязан обеспечить лицам, участвующим в деле о банкротстве, возможность

ознакомления с реестром требований участников строительства и основаниями для включения требований участников строительства в такой реестр. Возражения лиц, участвующих в деле о банкротстве застройщика, могут быть заявлены в течение пятнадцати рабочих дней со дня закрытия реестра требований кредиторов либо со дня включения требований участников строительства в реестр требований участников строительства, если такие требования в соответствии с настоящей статьей включены после закрытия реестра, в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, который рассматривает такие возражения в порядке, установленном статьей 60 настоящего Федерального закона.

Отчет об оценке убытков в виде реального ущерба был размещен на Едином Федеральном реестре сведения о банкротстве 30.09.2021г. Кроме того, реестр требований кредиторов и реестр требований участников строительства был направлен ООО «Компас» по запросу в ноябре 2021г. Соответственно у ООО «Компас» имелась возможность направить возражения на включение убытков в виде реального ущерба в сроки, установленные ст. 201.4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве при определении размера требований участников строительства учитывается не только размер уплаченного застройщику по соответствующему договору, но и размер убытков в виде реального ущерба, не являющихся самостоятельным требованием и представляющих собой разницу между стоимостью жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

Принимая на себя задолженность перед участниками строительства, фонд обязуется передать им готовые (построенные) квартиры в текущий момент времени. Предполагается, что стоимость квартиры включает в себя две составляющие: 1) сумму, оплаченную застройщику по договору, и 2) реальный ущерб, упомянутый в пункте 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве (разница между текущей стоимостью квартиры и суммой по договору), которые и погашаются в результате передачи квартиры участнику строительства. При этом учитывая фиксацию реального ущерба на момент открытия первой процедуры, стоимость квартиры зачастую может превышать совокупный размер договорной стоимости и реального ущерба (Определение Верховного суда РФ от 04.07.2022 г. по делу № 305-ЭС22-3321 (1)).

В ст. 10 ГК РФ установлены пределы осуществления гражданских прав. Указанной нормой закреплен принцип недопустимости злоупотребления правом и определены общие границы осуществления гражданских прав и обязанностей. Значение этого принципа заключается в том, что каждый субъект гражданских прав волен свободно осуществлять права в своих интересах, но не должен при этом нарушать права и интересы других лиц.

Наличие в законе о банкротстве срока для предъявления возражений на требования участников строительства, направлен на недопущение злоупотребления со стороны иных кредиторов.

Учитывая изложенное, суд отказывает в удовлетворении заявления о разрешении разногласий.

Относительно существа спора, суд приходит к следующим выводам.

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 статей 201.10 – 201.15.2 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) закреплен правовой 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 абзацу 1 пункта 6 статьи 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,

предусмотренной статьей 201.15 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 подпунктами 2-4 пункта 3, и требований, предусмотренных подпунктами 5-7 и 10 статьи 201.10 настоящего Федерального закона.

Приобретателем может быть только юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 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).

По смыслу абзаца третьего пункта 2 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 201.15.1 Закона о банкротстве если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы.

Указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей и (или) четвертой очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 Закона о банкротстве.

Кроме того, исходя из положений подпункта 5 пункта 3 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве арбитражным судом разрешается вопрос о переходе к приобретателю прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

В соответствии с пунктом 4 статьи 201.15.2 Закона о банкротстве при передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика не применяются правила:

- 1) получения согласия кредиторов застройщиком на перевод долга на иное лицо;
- 2) предварительного уведомления кредиторов застройщиком о переводе долга застройщика на приобретателя;
- 3) предъявления кредиторами застройщику требований о прекращении или досрочном исполнении застройщиком своих обязательств перед ними в связи с такой передачей.

Из материалов дела следует, что ЗАО «ФЦСР» осуществляло строительство проблемного объекта, расположенного по адресу: город Москва, ЗАО, район Фили – Давыдково, кв. 1-2, корп. 18, 18 А (ЖК «Квартал Триумфальный») на основании разрешения на строительство от 18.03.2019г. № 77-209000-018165-2019.

Строительство объекта не завершено, обязательства перед гражданами - участниками долевого строительства не исполнены. Объект включен в Единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В целях решения проблем граждан-участников строительства в соответствии с поручением Президента Российской Федерации от 09.07.2017г. № Пр-1329 и распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.05.2017г. № 1063-р, Правительством Москвы утвержден план - график («Дорожная карта»).

В соответствии с «Дорожной картой» городом Москвой принято решение о завершении строительства ЖК «Квартал Триумфальный» по адресу: город Москва, ул. Кременчугская, вл.11-17, корп. 18, 18 А за счет средств бюджета города Москвы силами Московского фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства (протокол совещания у Мэра Москвы С.С. Собянина по вопросу реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» от 18.03.2021г.).

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» постановлением Правительства Москвы от 09.10.2019г. № 1313–ПП учрежден Московский фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, являющийся унитарной некоммерческой организацией в организационно-правовой форме фонда.

30.07.2021г. Советом Фонда принято решение в целях урегулирования обязательств застройщика ЗАО «ФЦСР» перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика в порядке, установленном статьями 201.15-1 и 201.15-2 Закона о банкротстве, осуществить финансирование Фондом мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства по адресу: город Москва, ЗАО, район Фили – Давыдково, кв. 1-2, корп. 18, 18 А (ЖК «Квартал Триумфальный») в размере 4 788 000 000 (Четыре миллиарда семьсот восемьдесят восемь миллионов) рублей 00 копеек.

Исходя из представленной позиции судом установлено, что Фонд обеспечен финансированием. В Законе города Москвы от 10.12.2020г. № 28 «О бюджете города Москвы на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов» на реализацию мероприятий по урегулированию обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства на 2021-2023гг. предусмотрены бюджетные ассигнования в объеме 29 009 000 тыс. рублей.

Согласно п. 7.1 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве в целях подтверждения возможности финансирования Фонд субъекта Российской Федерации вправе представить решение Фонда субъекта Российской Федерации о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Законодательство признает достаточным предоставления решения Фонда о таком финансировании в силу правового положения Фонда.

Финансирование завершения строительства объекта незавершенного строительства будет осуществлено Московским фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства за счет средств субсидии из бюджета города Москвы, предоставленной в качестве имущественного взноса в соответствии с протоколом совещания у Мэра Москвы С.С. Собянина по вопросу реализации Государственной программы города Москвы «Градостроительная политика» от 18.03.2021г.

В соответствии с пунктом 5 статьи 201.15.2-2 Закона о банкротстве, если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче Фонду, превышает совокупный размер причитающихся участникам строительства выплат, Фонд обязан перечислить застройщику денежные средства в размере такого превышения.

Согласно пункту 6 статьи 201.15.2-2 Закона о банкротстве, если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче Фонду, меньше совокупного размера причитающихся участникам строительства выплат, Фонд получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы.

Указанное право требования Фонда подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201.9 настоящего Федерального закона.

При этом положениями статьи 201.15.2-2 Закона о банкротстве прямо предусмотрено право Фонда быть включенным в реестр требований кредиторов.

Для такого включения нет необходимости вынесения определения суда о процессуальном правопреемстве.

В соответствии с пунктом 9 статьи 201.15.2-2 Закона о банкротстве, в течение десяти дней с даты поступления конкурсному управляющему заявления о намерении наряду со сведениями, предусмотренными абзацем вторым пункта 2 статьи 201.15 настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий представляет в арбитражный суд и Фонд следующие сведения:

1) расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 настоящего Федерального закона на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи указанного земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями);

2) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, по которым в соответствии со статьей 13 Закона № 218-ФЗ будет осуществлена выплата возмещения.

Что касается соотношения стоимости прав застройщика и размера возмещения суд учитывает, что в силу определений суда от 25.10.2022г. и от 24.11.2022г. проведена судебная экспертиза оценка стоимости земельного участка с объектами незавершенного строительства.

Рыночная стоимость (с учетом фактической степени готовности объекта незавершенного строительства) для целей передачи прав застройщика на земельный участок со всеми неотделимыми улучшениями на таком земельном участке (объектами незавершенного строительства) согласно Отчёту об оценке от 16.02.2023г., выполненному ООО «Пачоли Консалтинг», по состоянию на 18.03.2022г. составляет 6 919 754 000 руб., в том числе:

1) 3 343 450 411 руб. – рыночная стоимость 6-ти секционного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ЗАО, район Фили-Давыдково, кв. 1-2, корп. 18;

2) 764 190 589 руб. – рыночная стоимость двухуровневой встроенно-пристроенной подземной автостоянки манежного типа на 427 машиномест с ИТП-3, расположенной по адресу: г. Москва, ЗАО, район Фили-Давыдково, кв. 1-2, корп. 18А;

3) 2 812 113 000 руб. – рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:009004:9345 площадью 23 899 кв.м., по адресу: г. Москва, кв. 1-2 Давыдково р-на Фили-Давыдково.

Дополнительно, определением суда от 07.04.2023г. внесены изменения в реестр требований кредиторов должника путем исключения требований юридических лиц и граждан-инвесторов из третьей очереди реестра по передаче жилых помещений в четвертую очередь денежных требований кредиторов, а именно: 1. Салпагаров Р.Х.: - из реестра требований участников строительства исключено требование о передаче 18 жилых помещений общей стоимостью 251 179 850 руб., - из третьей очереди реестра требований кредиторов исключены требования в части реального ущерба в размере 160 754 526 руб. 61 коп., - признаны обоснованными и включены требования в четвертую очередь кредиторов должника на сумму 251 179 850 руб. как обеспеченные залогом. 2. Атакуев Х.М.: - из реестра требований участников строительства исключено требование о передаче 2 жилых помещений общей стоимостью 35 202 698 руб., - из третьей очереди реестра требований кредиторов исключены требования в части реального ущерба в размере 29 416 829 руб. 08 коп., - признаны обоснованными и включены требования в четвертую очередь кредиторов должника на сумму 35 202 698 руб. как обеспеченные залогом. 3. ЗАО «МОГА»: - из реестра требований участников строительства исключено требование о передаче 1 жилого помещения общей стоимостью 16 187 500 руб., - из третьей очереди реестра требований кредиторов исключены требования в части реального ущерба в размере 3 765 179 руб. 48 коп., - признаны обоснованными и включены требования в четвертую очередь кредиторов должника на сумму 16 187 500 руб. как обеспеченные залогом. 4. ООО «Азор Девелопмент»: - из реестра требований участников строительства исключено требование о передаче 4 жилых помещений общей стоимостью 89 663 800 руб., - из третьей очереди реестра требований кредиторов исключены требования в части реального ущерба в размере 77 412 959 руб. 70 коп., - признаны обоснованными и включены требования в четвертую очередь кредиторов

должника на сумму 89 663 800 руб. как обеспеченные залогом. 5. ООО «СВЛА»: - из реестра требований участников строительства исключено требование о передаче 1 жилого помещения общей стоимостью 3 435 000 руб., - признаны обоснованными и включены требования в четвертую очередь кредиторов должника на сумму 3 435 000 руб. как обеспеченные залогом.

Согласно представленному в материалы дела реестру требований кредиторов должника размер возмещения гражданам – участникам строительства ЗАО «ФЦСР» составляет 6 120 749 395,76 руб., в том числе требования в отношении жилого помещения в размере 4 180 171 030,55 руб. и требования в части реального ущерба в размере 1 940 578 365,21 руб.

В соответствии с п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве при определении размера требований участников строительства учитывается не только размер уплаченного застройщику по соответствующему договору, но и размер убытков в виде реального ущерба, не являющихся самостоятельным требованием и представляющих собой разницу между стоимостью жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

Судебная коллегия Верховного Суда РФ в Определении от 04.07.2022г. № 305-ЭС22-3321(1) признает верной позицию о необходимости учитывать размер убытков участников строительства в виде реального ущерба при определении соотношения встречных предоставлений.

Принимая на себя задолженность перед участниками строительства, фонд обязуется передать им готовые (построенные) квартиры в текущий момент времени. Предполагается, что стоимость квартиры включает в себя две составляющие: 1) сумму, оплаченную застройщику по договору, и 2) реальный ущерб, упомянутый в пункте 2 статьи 201.5 Закона о банкротстве (разница между текущей стоимостью квартиры и суммой по договору), которые и погашаются в результате передачи квартиры участнику строительства. При этом учитывая фиксацию реального ущерба на момент открытия первой процедуры, стоимость квартиры зачастую может превышать совокупный размер договорной стоимости и реального ущерба.

Следовательно, в результате приобретения прав и обязанностей застройщика к фонду переходит и обязанность компенсировать размер реального ущерба, определенного п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве, в связи с чем соответствующие суммы должны учитываться при определении соотношения встречных предоставлений.

Суд пришел к выводу о правильности представленных расчетов, следовательно, размер денежных средств, подлежащих перечислению на банковский счет ЗАО «ФЦСР» Фондом в связи с превышением стоимости прав на земельный участок с объектами незавершенного строительства, в порядке пункта 5 статьи 201.15-2-2 составляет 799 004 604 руб. 24 коп.

Во исполнение указанных положений Закона о банкротстве конкурсным управляющим должника в материалы обособленного спора представлены сведения о размере требований текущих платежей и реестра требований кредиторов первой и второй очереди:

В материалы дела представлены сведения о размере текущей задолженности должника, который составляет 2 765 908 176 руб. 39 коп.

Судом установлено, что задолженность перед кредиторами первой и второй очереди ЗАО «ФЦСР» согласно реестру требований кредиторов отсутствует.

Постановлением Конституционного Суда РФ от 21.07.2022г. № 34-П положения п. 5 ст. 201.10, абз. 2 п. 2 ст. 201.15, пп. 1 п. 8 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве признаны не соответствующими статьям 19, 34 и 35 Конституции РФ в той мере, в какой в системе действующего правового регулирования ими не допускается погашение требований кредиторов по текущим платежам, не относящихся к первой очереди удовлетворения текущих платежей, о возмещении расходов, обеспечивающих завершение конкурсного производства, за счет фонда, действующего в целях защиты прав граждан - участников долевого строительства, являющегося приобретателем объектов застройщика в рамках дела о банкротстве, если из обстоятельств дела, включая объем требований к застройщику, в том числе обеспеченных залогом, не следует, что сумма долга или по крайней мере значительная ее часть не была бы получена кредиторами по текущим платежам, даже если бы имущество не было бы передано фонду, а в части текущих платежей для удовлетворения требований об оплате труда работников застройщика, работающих или работавших (после даты принятия заявления о признании должника банкротом) по трудовому договору непосредственно на том объекте незавершенного строительства, который передан фонду, - вне зависимости от этого условия.

Согласно позиции Конституционного Суда РФ если бы приобретатель (фонд) не обратился с заявлением о намерении, имущество (земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями), оставаясь у застройщика, могло бы рассматриваться как возможный источник

погашения задолженности перед текущими кредиторами, однако при его переходе к приобретателю такая возможность утрачивается. В то же время деятельность соответствующих кредиторов застройщика направлена на проведение отдельных мероприятий по строительству объекта, обеспечение его сохранности, надлежащее осуществление процедур банкротства, что также содействует успешному завершению строительства. Поэтому Конституционный Суд РФ указал, что справедливым был бы учет интересов кредиторов по текущим требованиям в рамках процедур, в которые вовлекается и фонд, действующий в целях защиты прав граждан, тем самым признав обязанность фонда как приобретателя при недостаточности конкурсной массы застройщика погашать требования всех текущих кредиторов.

На основании позиции Конституционного Суда РФ Верховным Судом РФ разъяснено, что размер средств, которые приобретатель может направить на погашение требований кредиторов в соответствии с п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве, не ограничен десятью процентами стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

Названное пороговое значение было установлено с учетом обязанности приобретателя погасить только первую очередь текущих платежей, что, как отмечено выше, признано неконституционным.

Передача фонду прав и обязанностей застройщика фактически является специальной правовой формой реализации данного имущества по цене, равной оценочной стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, ставящей кредиторов в то же положение, как если бы данные объекты были проданы по этой цене на торгах в процедуре банкротства и вырученные от продажи средства распределены бы в соответствии с законодательством о банкротстве (определение Верховного Суда РФ от 29.08.2022г. № 309-ЭС18-13770(4-6)). Такое понимание передачи имущества фонду соответствует и указанию Конституционного Суда РФ на то, что требования текущих кредиторов (за исключением работников) не подлежат погашению, если из обстоятельств дела следует, что сумма долга или по крайней мере значительная ее часть не была бы получена кредиторами по текущим платежам, даже если бы имущество не было бы передано фонду. По этой причине следует согласиться с позицией, что с учетом правил пункта 6 статьи 138, подпунктов 3 и 4 пункта 1, пункта 4 статьи 201.14 Закона о банкротстве не имеется оснований полагать, что сумма долга или по крайней мере значительная ее часть не была бы получена кредиторами по текущим платежам.

Указанная позиция соответствует конституционно-правовому смыслу механизма приобретения имущества застройщика, выявленному Конституционным Судом РФ в постановлении № 34-П.

На основании представленных в материалы дела доказательств судом установлено, что денежных средств или имущества, достаточного для удовлетворения требований, в конкурсной массе ЗАО «ФЦСР» в настоящий момент недостаточно.

Суд пришел к выводу о правильности представленных расчетов, следовательно, размер денежных средств, подлежащих перечислению на банковский счет ЗАО «ФЦСР» Фондом в связи с погашением требований кредиторов по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди реестра требований кредиторов, составляет 2 765 908 176,39 руб.

Постановлением Конституционного Суда РФ установлен временный порядок защиты прав бывших залоговых кредиторов застройщика, перед которыми у фонда не возникли обязательства по передаче помещений, предусмотрев механизм предоставления им первоначальной и последующей компенсаций со стороны фонда. За ними также сохранено право на удовлетворение денежных требований в процедуре банкротства застройщика в определенных пределах.

Первоначальная компенсация выплачивается в порядке и на условиях, предусмотренных п. 6 ст. 201.10 Закона о банкротстве и абз. 5 п. 4 резолютивной части постановления № 34-П. Ее размер не зависит от продажи фондом помещений в полученном им от застройщика объекте незавершенного строительства. Эта часть компенсации причитается залогодержателю из самого факта отчуждения фонду заложенных объектов по цене, равной оценочной стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями. Ее выплата ставит залогодержателя в то же положение, как если бы данные объекты были проданы по этой цене на торгах в процедуре банкротства и вырученные от продажи средства распределены бы в соответствии с законодательством о банкротстве между всеми залогодержателями, включая граждан - участников строительства, но в размере, не превышающем 50 процентов от размера их требований к застройщику.

Как следует из системного толкования п. 6 ст. 201.10 Закона о банкротстве и абз. 5 п. 4 резолютивной части постановления № 34-П, первоначальная компенсация устанавливается

арбитражным судом при принятии им определения о передаче фонду имущества, прав и обязательств застройщика. К этому времени размер данной части компенсации является определимым.

Последующая компенсация выплачивается из чистой прибыли фонда, полученной им по итогам выполнения проекта по достройке проблемного объекта, на условиях, предусмотренных абз. 4 п. 4 резолютивной части постановления № 34-П. Часть чистой прибыли фонда распределяется между бывшими залоговыми кредиторами пропорционально размеру непогашенных перед ними обязательств. Чистая прибыль устанавливается как разность между выручкой от реализации фондом помещений в полученном им объекте строительства и расходами фонда, связанными с участием в правоотношениях по поводу данного объекта. К расходам могут быть отнесены затраты на достройку объекта, ввод его в эксплуатацию, операционные расходы самого фонда, относящихся к объекту (оплата труда персонала, расходы на аренду помещений, транспортные расходы и т.д.), а также расходы на уплату налогов.

В отличие от первоначальной, параметры расчета последующей компенсации зависят от реально поступившей суммы (выручки) и могут значительно и непредсказуемо отличаться от расчетных величин. Поэтому (до принятия законодателем специального регулирования во исполнение постановления № 34-П) в резолютивной части определения о передаче фонду имущества, прав и обязательств застройщика суд указывает на приостановление производства по вопросу об установлении последующей компенсации (применительно к ст. 143 АПК РФ).

Наличие неразрешенного вопроса о размере последующей компенсации не препятствует завершению конкурсного производства в отношении должника-застройщика, если все необходимые мероприятия управляющим уже будут выполнены, а определенность по параметрам расчета этой части компенсации еще не возникнет. В этом случае к ходатайству о завершении конкурсного производства, направляемому в арбитражный суд, конкурсный управляющий прилагает отдельный документ со сведениями о размере обязательств перед бывшими залоговыми кредиторами, не относящимися к числу участников строительства, требования которых остались непогашенными.

После реализации помещений и окончательного установления суммы расходов фонда последний уведомляет об этом конкурсного управляющего и арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве. К уведомлению фонда должны быть приложены расчет выручки от реализации и расчет затрат фонда, возникших в связи с его участием в достройке проблемного объекта и вводом этого объекта в эксплуатацию, а также подтверждающие расчеты документы. Конкурсный управляющий на основании пункта 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве проверяет представленные фондом сведения и рассчитывает выплаты, причитающиеся каждому из кредиторов.

Арбитражный суд возобновляет производство, рассматривает вопрос об установлении последующей компенсации и выносит определение. При наличии у фонда чистой прибыли по итогам достройки объекта в резолютивной части определения суд указывает суммы денежных средств, которые фонд обязан передать каждому лицу, ранее являвшемуся залоговым кредитором застройщика, определяет срок выплаты данных сумм. На основании указанного определения по ходатайству бывшего залогового кредитора арбитражный суд выдает ему исполнительный лист на принудительное взыскание присужденной последующей компенсации (часть 6 статьи 13, статья 319 АПК РФ, абзац второй пункта 5 статьи 213.28 Закона о банкротстве).

Следует учитывать, что конкурсный управляющий, участвуя после завершения конкурсного производства в рассмотрении вопроса об установлении последующей компенсации, совершает действия в интересах бывших залоговых кредиторов застройщика в отношениях, связывающих их с фондом, а не непосредственно с самим ликвидированным должником. В такой ситуации управляющему должно быть выплачено вознаграждение за оказанные им услуги из самостоятельной имущественной массы, составляющей распределяемую между кредиторами чистую прибыль фонда (статья 781 ГК РФ). Размер указанного вознаграждения определяется судом в судебном заседании с учетом мнений заинтересованных лиц и отражается в судебном акте об установлении последующей компенсации.

Согласно установленному в Постановлении Конституционного суда РФ от 21.07.2022г. № 34-П порядку, а также исходя из позиций, которые отражены в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 29.08.2022г. № 309-ЭС18-13770 (4-6) по делу № А50-10848/2014 и № 309-ЭС21-22265 по делу № А07-21667/2017, расчет размера первоначальной компенсации производится следующим образом:

1. Определяется сумма требований всех залоговых кредиторов должника, где предмет залога является земельный участок с объектом незавершенного строительства, переданный соответствующему Фонду для достройки.

Суммированию подлежат требования участников - долевого строительства, в смысле ст. 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и требования лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами, и не являющимися участниками долевого строительства.

В соответствии с п. 3 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве, если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, превышает совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель обязан перечислить застройщику денежные средства в размере такого превышения.

Согласно позиции Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации изложенной в Определении от 29.08.2022г. № 309-ЭС18-13770 (4-6), передача Фонду прав и обязательств застройщика фактически является специальной правовой формой реализации данного имущества по цене, равной оценочной стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, ставящей кредиторов в то же положение, как если бы данные объекты были проданы по этой цене на торгах в процедуре банкротства и вырученные от продажи средства распределены бы в соответствии с законодательством о банкротстве.

Права на земельный участок и находящиеся на нем неотделимые улучшения, принадлежащие ЗАО «ФЦСР», в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», находятся в настоящий момент в залоге у кредиторов четвертой очереди (согласно Определению Арбитражного суда города Москвы от 07.04.2023).

С учетом того, что передача объекта Фонду является формой реализации имущества, денежные средства, поступившие от Фонда в конкурсную массу, должны распределяться конкурсным управляющим не произвольно, а в установленном Законом о банкротстве порядке. Параграф 7 главы IX Закона о банкротстве содержит специальное регулирование распределения денежных средств, вырученных от реализации предмета залога, а именно, объекта строительства и прав на земельный участок. Так, в порядке ст. 201.14 Закона о банкротстве, денежные средства, поступившие от покупателя на специальный банковский счет должника, распределяются в следующем порядке:

1) шестьдесят процентов направляется на погашение требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов и (или) прав на них должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, включая требования по обязательству, обеспеченному залогом по договору участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) двадцать пять процентов направляется на погашение денежных требований граждан - участников строительства вне зависимости от того, являются ли эти граждане залогодержателями в отношении реализуемых объектов незавершенного строительства и земельного участка (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций), а также требований Фонда, указанных в абзаце третьем подпункта 3 пункта 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве;

В случае отсутствия требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов и (или) прав на них должника, восемьдесят пять процентов средств, вырученных от реализации указанных объектов и (или) прав на них, направляется на погашение денежных требований участников строительства (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций);

3) десять процентов направляется на погашение требований кредиторов первой и второй очереди в случае, если иного имущества застройщика недостаточно для погашения этих требований;

4) оставшиеся денежные средства направляются на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и оплату услуг лиц, привлеченных конкурсным управляющим (внешним управляющим) в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Денежные средства, предназначенные для погашения требований кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся на специальном банковском счете застройщика после полного погашения таких требований, направляются на погашение части денежных требований граждан - участников строительства и требований кредиторов, обеспеченных залогом соответствующего имущества застройщика, которая не погашена за счет стоимости указанного имущества в связи с

удержанием части стоимости для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в соответствии с п. 1 ст. 201.14 Закона о банкротстве.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему и оплату услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, направляются на погашение части денежных требований граждан - участников строительства и требований кредиторов, обеспеченных залогом соответствующего имущества застройщика, которая не погашена за счет стоимости указанного имущества в связи с удержанием части стоимости для погашения указанных расходов в соответствии с п. 1 ст. 201.14 Закона о банкротстве. Денежные средства, оставшиеся после полного погашения денежных требований граждан - участников строительства, требований кредиторов, обеспеченных залогом реализованного имущества застройщика, включаются в конкурсную массу.

Соответственно, денежные средства, поступающие от приобретателя в конкурсную массу, должны быть распределены именно в порядке ст. 201.14 Закона о банкротстве, что необходимо отразить в судебном акте о передаче объекта Фонду. Так, возвращаемая приобретателем в конкурсную массу сумма превышения является частью стоимости предмета залога (частью средств, вырученных от реализации предмета залога), которая подлежит распределению в соответствии с положениями подп.1 п.1 ст.201.14 Закона о банкротстве (Определение Арбитражного суда города Москвы от 17.04.2023г. по делу № А40-106884/18, Определение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.04.2023г. по делу № А40-106884/18).

Только после распределения денежных средств в установленном законом порядке в случае, если требования залоговых кредиторов будут погашены не окончательно, может быть рассмотрен вопрос о компенсации залоговым кредиторам в порядке, определенном Постановлением Конституционного Суда РФ от 21.07.2022г. № 34-П.

Иное означает, что Фонд как приобретатель имущества и обязательств застройщика должен производить выплаты за одно и тоже имущества дважды: 1) за изменение соотношения стоимости прав застройщика и размера требований участников строительства после исключения ряда требований из РТУС и переноса в четвертую очередь РТК как обеспеченных залогом (сумма подлежащая погашению увеличивается); 2) выплачивать компенсацию залоговым кредитором в порядке, установленном Постановлением Конституционного Суда РФ от 21.07.2022г. № 34-П.

На сегодняшний день, Определение Арбитражного суда от 07.04.2023г. по делу № А40-216247/2016, включающего ряд требований кредиторов в четвертую очередь реестра требований как обеспеченных залогом имущества должника, не вступило в законную силу, подано несколько апелляционных жалоб на указанное Определение, в том числе, жалоба Фонда. Таким образом, окончательный размер требований залоговых кредиторов не определен.

С учетом вышеизложенного, суд приходит к выводу о приостановлении производства по вопросу установления последующей компенсации залоговым кредиторам четвертой очереди до окончательного установления суммы расходов, понесенных Фондом.

Суд полагает, что Фондом соблюдены все условия, предусмотренные нормами Закона о банкротстве, необходимые для передачи прав на объект незавершенного строительства в целях урегулирования обязательств застройщика-банкрота ЗАО «ФЦСР» перед участниками долевого строительства, в связи с чем имеются все основания для удовлетворения настоящего заявления о намерении.

Ограничения на земельный участок, препятствующие переходу права на него, отсутствуют.

В силу пункта 11 статьи 201.15-1 по результатам рассмотрения заявления о намерении арбитражный суд выносит определение:

1) об удовлетворении заявления о намерении в случае соблюдения условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 настоящей статьи, а также при отсутствии предусмотренного статьей 201.10 настоящего Федерального закона 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 пунктами 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.

В соответствии с пунктом 12 статьи 201.15-1 Закона о банкротстве в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении указываются:

1) наименование приобретателя, его основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика;

2) размер требований кредиторов, указанных в пункте 1 статьи 201.15 настоящего Федерального закона, и срок перечисления приобретателем денежных средств в таком размере на специальный банковский счет застройщика в порядке, предусмотренном статьей 201.15 настоящего Федерального закона;

3) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, размер денежных средств и срок их перечисления приобретателем на основной счет застройщика в случае, если такая обязанность возникает у приобретателя в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, или размер требований приобретателя, подлежащих включению в реестр требований кредиторов в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи;

4) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

5) иная необходимая для перечисления приобретателем денежных средств на соответствующий счет застройщика информация.

Руководствуясь статьями 201.10, 201.15, 201.15.1 Закона о банкротстве, статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

В удовлетворении ходатайства ООО «САКС 535» об обращении с запросом в Конституционный Суд Российской Федерации – отказать.

В удовлетворении заявлений сторон о проведении повторной экспертизы, о проведении дополнительной экспертизы и о назначении экспертизы – отказать.

В удовлетворении устных заявлений о вызове эксперта – отказать.

В удовлетворении заявления ООО «Азор Девелопмент» о приостановлении производства по делу до рассмотрения вопроса об исключении из конкурсной массы доли в праве общей долевой собственности – отказать.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда города Москвы ООО «Пачоли Консалтинг» денежные средства в размере 960 000 (девятьсот шестьдесят тысяч) руб. 00 коп., внесенные за проведение судебной экспертизы по делу А40-216247/16-178-220 «Б», счет №18 от 17.02.2023г., по платежному поручению № 27 от 29.09.2021, по платежному поручению № 78205 от 19.08.2022 и по платежному поручению № 313229 от 24.10.2022. Определение в указанной части подлежит немедленному исполнению.

Заявление Московского фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства (ИНН 9704008316, ОГРН 1197700018020) 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, удовлетворить.

Передать Московскому фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства (ИНН 9704008316, ОГРН 1197700018020) права застройщика Закрытого акционерного общества «ФЦСР» (ИНН 7737065330, ОГРН 1037739332575) в отношении:

- земельного участка с кадастровым номером 77:07:009004:9345, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование (по классификатору): для многоэтажной застройки; площадь 23 899 кв.м.; расположенного по адресу: г. Москва, кварталы 1 и 2 Давыдково р-на Фили-Давыдково, принадлежащего ЗАО «ФЦСР» на праве аренды на основании Договора аренды от 26.08.2014 № И-07-000684;

- незавершенного строительством объекта недвижимости - 6-ти секционного жилого дома переменной этажности от 14 до 21 этажей (секции 1, 2 - 21 этаж; секции 3, 4, 5 - 18 этажей; секция 6 - 14 этажей), с 1-ым жилым этажом, с нулевым нежилым этажом на отм. - 3,900, с нижним техническим этажом на отм. -7,050, расположенного по адресу: г. Москва, ЗАО, район Фили-Давыдково, кв. 1-2, корп. 18, строительство которого осуществлялось на основании разрешения на строительство № 77-209000-018165-2019 от 18.03.2019;

- незавершенного строительством объекта недвижимости - двухуровневой встроенно-пристроенная подземной автостоянки манежного типа на 427 машиномест с ИТП-3, расположенного по адресу: г. Москва, ЗАО, район Фили-Давыдково, кв. 1-2, корп. 18А, строительство которого осуществлялось на основании разрешения на строительство № 77-209000-018165-2019 от 18.03.2019.

А также передать права на проектную документацию, включающую в себя внесенные в нее изменения; права требования по подключению (технологическому присоединению) объектов незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; права требования к участникам строительства, не исполнившим обязательства по договорам долевого участия в полном объеме, по исполнению обязательств в оставшейся части.

Передать Московскому фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства (ИНН 9704008316, ОГРН 1197700018020) обязательства застройщика ЗАО «ФЦСР» (ИНН 7737065330, ОГРН 1037739332575) по передаче жилых помещений участникам строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Установить, что:

- отсутствует обязанность погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 Закона о банкротстве на дату направления заявления о намерении;

- стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, определенная на основании заключения эксперта ООО «Пачоли Консалтинг», составляет 6 919 754 000 (шесть миллиардов девятьсот девятнадцать миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек;

- совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, с учетом убытков в виде реального ущерба, составляет 6 120 749 395 (шесть миллиардов сто двадцать миллионов семьсот сорок девять тысяч триста девяносто пять) руб. 76 коп.;

Обязать Московский фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в течение 30 календарных дней с даты вынесения настоящего определения в порядке, предусмотренном статьей 201.15 Закона о банкротстве перечислить денежные средства, составляющие разницу между стоимостью прав на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства в размере 799 004 604 (семьсот девяносто девять миллионов четыре тысячи шестьсот четыре) 24 руб. на специальный счет ЗАО«ФЦСР».

Обязать Московский фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в течение 30 календарных дней с даты вынесения настоящего определения в порядке, предусмотренном статьей 201.15 Закона о банкротстве перечислить денежные средства в размере 2 765 908 176 руб. (два миллиарда семьсот шестьдесят пять миллионов девятьсот восемь тысяч сто семьдесят шесть) руб. 39 коп. в целях погашения текущих платежей, связанных с объектом незавершенного строительства.

Московскому фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства представить в арбитражный суд платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств в размере и в порядке, который указан в определении арбитражного суда и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Конкурсному управляющему ЗАО «ФЦСР» выполнить требования, предусмотренные п. 6, 8, 11-13 статьи 201.15-2 Закона о банкротстве.

В удовлетворении заявления конкурсного кредитора ООО «Компас» о разрешении разногласий возникших между конкурсным управляющим и ООО «Компас» – отказать.

Приостановить производство по вопросу установления последующей компенсации залоговым кредиторам четвертой очереди до окончательного установления суммы расходов, понесенных Фондом.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в четырнадцатидневный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Судья:

В.А. Фролов