35_7805981

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об удовлетворении заявления приобретателя о намерении и передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика

г.Москва
22 ноября 2018 года Дело №А41-34824/16

Резолютивная часть определения объявлена 14 ноября 2018 года
Полный текст определения изготовлен 22 ноября 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Левченко Ю.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Шубитидзе Г.З., рассмотрев в судебном заседании заявление АО "Мосотделстрой №1" о намерении стать приобретателем объектов незавершенного строительства и ходатайство конкурсного управляющего АО "Московский комбинат хлебопродуктов" о передаче имущества и обязательств застройщика,
при участии в судебном заседании - согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Московской области от 16.10.2017 по делу №А41-34824/16 в отношении АО "Московский комбинат хлебопродуктов" введена процедура банкротства – наблюдение с применением правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Сообщение об открытии в отношении должника процедуры банкротства опубликовано в газете "Коммерсантъ" от 21.10.2017 №197.

Решением Арбитражного суда Московской области от 05 апреля 2018 г. по делу № А41-34824/16 АО «Московский комбинат хлебопродуктов» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства. Исполняющим обязанности конкурсного управляющего назначен Панченко Денис Валерьевич. (ИНН 781005384970, СНИЛС 007-807-309-42).

Определением Арбитражного суда Московской области от 31 октября 2018 г. конкурсным управляющим должника утвержден Панченко Денис Валерьевич.

Сообщение об открытии в отношении должника процедуры банкротства опубликовано в газете "Коммерсантъ" от 14.04.2018 №65.

В арбитражный суд поступило заявление АО «Мосотделстрой №1» о намерении стать приобретателем объектов незавершенного строительства и земельных участков, исполнить обязательства застройщика АО «Московский комбинат хлебопродуктов» перед участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений.

На дату судебного заседания по рассмотрению указанного заявления в арбитражный суд поступили ходатайства Шемякиной С.А., Забелина Е.С., Сорокина А.В., Суздаленкова А.В., Мартынова Е.В., Логинова Н.Н., Асаль Л.Е., Докшаниной М.М., Короленко О.Ю., Невзоровой Н.П., Першина С.Г., Козловой Н.Г., Берестневой Л.Е. о привлечении к участию деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований.

Ходатайства судом рассмотрены и оставлены без удовлетворения по следующим основаниям.

В силу статьи 32 Закона о банкротстве и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с частью 1 статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда. О вступлении в дело третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, либо о привлечении третьего лица к участию в деле или об отказе в этом арбитражным судом выносится определение (часть 3 статьи 51 АПК РФ).

Исходя из смысла части 1 и 3 статьи 51 АПК РФ под третьими лицами, не заявляющими самостоятельные требования относительно предмета спора, понимаются такие участвующие в деле лица, которые вступают в дело на стороне истца или ответчика для охраны собственных интересов, поскольку судебный акт по делу может повлиять на их права и обязанности по отношению к одной из сторон.

О вступлении в дело третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, либо о привлечении третьего лица к участию в деле или об отказе в этом арбитражным судом выносится определение.

Для участия в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, необходимо наличие материально-правовой связи с тем лицом, на стороне которого

третье лицо выступает, а также наличие собственных материально-правовых интересов, на которые судебный акт по делу может определенным образом повлиять.

Из закона следует, что основанием для привлечения в дело третьего лица является возможность предъявления иска к третьему лицу или возникновение права на иск у третьего лица, что обусловлено взаимосвязанностью основного спорного правоотношения и правоотношения между стороной и третьим лицом. При этом привлечение к участию в деле третьих лиц является правом, а не обязанностью суда.

Третье лицо без самостоятельных требований - это предполагаемый участник материально-правового отношения, связанного по объекту и составу с тем, какое является предметом разбирательства в арбитражном суде. Основанием для вступления (привлечения) в дело третьего лица является возможность предъявления иска к третьему лицу или возникновения права на иск у третьего лица, обусловленная взаимосвязанностью основного спорного правоотношения между стороной и третьим лицом.

Целью участия третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования, является предотвращение неблагоприятных для него последствий.

Следовательно, только суд вправе путем принятия определения либо допустить в процесс третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, либо отказать в его привлечении к участию в деле.

Вместе с тем круг лиц, имеющих право участвовать в деле о банкротстве, а также принимать участие в арбитражном процессе по делу о банкротстве, определен в статьях 34, 35 Закона о банкротстве. Названными нормами права не предусмотрено участие в деле о банкротстве и в арбитражном процессе по делу о банкротстве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, на стороне должника.

Состав лиц, участвующих в деле о банкротстве, установлен статьей 34 Закона о банкротстве. Ими являются должник, арбитражный управляющий, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы, федеральные органы исполнительной власти, а также органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления по месту нахождения должника в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, лицо, предоставившее обеспечение для проведения финансового оздоровления.

Статьей 35 Закона о банкротстве предусмотрена возможность участия в арбитражном процессе представителя работников должника; представителя собственника имущества должника - унитарного предприятия; представителя учредителей (участников) должника; представителя собрания кредиторов или представитель комитета кредиторов; представителя федерального органа исполнительной власти в области обеспечения безопасности в случае, если

исполнение полномочий арбитражного управляющего связано с доступом к сведениям, составляющим государственную тайну; иных лиц в случаях, предусмотренных Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

В арбитражном процессе по делу о банкротстве вправе участвовать: саморегулируемая организация арбитражных управляющих, которая представляет кандидатуры арбитражных управляющих для утверждения их в деле о банкротстве или член которой утвержден арбитражным управляющим в деле о банкротстве, при рассмотрении вопросов, связанных с утверждением, освобождением, отстранением арбитражных управляющих, а также жалоб на действия арбитражных управляющих; орган по контролю (надзору) при рассмотрении вопросов, связанных с утверждением арбитражных управляющих; кредиторы по текущим платежам при рассмотрении вопросов, связанных с нарушением прав кредиторов по текущим платежам (пункт 2 статьи 35 Закона о банкротстве).

В последнем абзаце части 1 статьи 35 Закона о банкротстве указано, что в арбитражном процессе по делу о банкротстве участвуют иные лица в случаях, предусмотренных АПК РФ и настоящим Федеральным законом.

В соответствии со статьями 2, 35, 60 Закона о банкротстве интересы кредиторов должника в совокупности в арбитражном процессе, в том числе в деле о банкротстве, представляет в суде лицо, уполномоченное собранием кредиторов участвовать в арбитражном процессе по делу о банкротстве должника от имени собрания кредиторов (представитель собрания кредиторов).

Согласно статье 40 АПК РФ под иными лицами понимаются, в том числе, заявители и заинтересованные лица - по делам особого производства, по делам о несостоятельности (банкротстве) и в иных предусмотренных настоящим Кодексом случаях.

Таким образом, названные нормы права также не предусматривают возможность участия в деле о банкротстве или в арбитражном процессе по делу о банкротстве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, либо заинтересованных лиц.

Наличие статуса участника строительства (в соответствии с заключенным договором долевого участия с Должником) не может служить достаточным основанием для привлечения его к участию в деле о банкротстве со всеми правами, указанными в статье 34 Закона о банкротстве, статье 50 АПК РФ.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал свои требования, пояснив, что общество имеет намерение и достаточные ресурсы для завершения строительства следующих объектов, расположенных по строительному адресу г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7:

Номер корпуса	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	% готовности

Корп. 1	34 327,9	16 831,8	52,8%
Корп. 2	45 656,7	21 586,7	52,7%
Корп. 3	47 298,6	21 282,1	50,,7%
Корп. 4	29 712,2	14 077,2	53,0%
Корп. 5.2	27 364,9	11 380,4	51,6%
Корп. 11	25 526,9	8 401,2	50,6%
Корп. 12	25 771,0	8 507,9	52,0%
Корп. 23	29 431,2	13 023,9	45,2%
Корп. 24	29 394,6	13 103,7	39,9%
Корп. 25	85 649,9	39 919,2	36,1%
Корп. 27, 28/29	150 207,0	86 498,0	13,0%
Корп. 30, 31	119 756,0	66 908,0	15,4%

От конкурсного управляющего поступили письменные пояснения, в которых он уточняет общую и жилую площади, подлежащих передаче объектов строительства, не возражает против заявления и сообщил о предварительном размере обязательств должника перед участниками строительства и стоимости прав застройщика.

От представителя АО «Мосотделстрой №1» поступило ходатайство об уточнении заявления о передаче имущества и обязатльств застройщика в части передачи земельного участка площадью 8 871 кв.м., кадастровый номер 77:05:0010002:3, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7.

Также, представитель конкурсного управляющего пояснил, что 27.08.2018 г. Панченко Д.В. обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о предварительном согласовании раздела (межевании) земельных участков с кадастровым номером 77:05:0010002:4 и 77:05:0010002:3, на которые был получен отказ в связи с тем, что раздел указанных земельных участков невозможен до рассмотрения данного вопроса Градостроительно-земельной комиссией города Москвы. 22.10.2018 г. Панченко Д.В. было повторно подано заявление в Департамент городского имущества города Москвы о предварительном согласовании предоставлении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010002:4 и 77:05:0010002:3 в связи с тем, что Градостроительно-земельной комиссией города Москвы был дан ответ о возможности проведения межевания указанных земельных участков.

Одновременно представитель конкурсного управляющего ходатайствовал о передаче имущества и обязательств должника новому застройщику в целях исполнения обязательств должника перед участниками строительства по передаче жилых помещений, а также о погашении требований участников строительства, исполнение обязательств перед которыми подлежит передаче АО «Мосотделстрой №1» с учетом обременений в пользу физических лиц в виде решений судов общей юрисдикции о признании прав собственности на долю в объектах незавершенного строительства.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего пояснил, что АО «Мосотделстрой №1» перечислил денежные средства для погашения текущих расходов в размере 231 843 825,71 руб. на специальный банковский счет должника, тем самым подтвердив свои намерения приобрести объекты незавершенного строительства и права на земельный участок площадью 429 566,61 кв.м., кадастровый номер 77:05:0010002:4, расположенный по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл. 7

Представитель Москомстройинвеста также поддержал рассматриваемое заявление.

Уполномоченным органом в лице Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации представлено заключение от 04.06.2018 г. № 24286-НС/07 о возможности передачи имущества и обязательств застройщика АО «Московский комбинат хлебопродуктов» приобретателю АО «Мосотделстрой №1».

Суд, выслушав объяснения участников конкурсного процесса, исследовав материалы дела, пришел к выводу об удовлетворении заявления приобретателя и ходатайства конкурсного управляющего о передаче имущества и обязательств должника новому застройщику.

В силу 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 настоящей статьей, относятся обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений (далее - обязательства застройщика).

Пунктом 4 статьи 201.15-1 Закона установлено, что если стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, подлежащие передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, 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 настоящего Федерального закона.

Из материалов дела следует, что размер обязательств должника-застройщика перед кредиторами составляет 39 808 850 161,54 руб., в том числе перед участниками долевого строительства 20 172 929 292,45 руб. Стоимость прав застройщика, согласно проведенной конкурсным управляющим оценке равна 20 593 462 000 руб.

Установленный положениями статей 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве механизм передачи имущества и обязательств новому застройщику предполагает представление приобретателю срока для перечисления денежных средств, предусмотренных пунктом 1 статьи 201.15 и пунктом 3 статьи 201.15 Закона, на специальный банковский счет застройщика с последующей передачей имущества и обязательств застройщика. В настоящем заседании суду были предоставлены доказательства перечисления денежных средств в размере 231 843 825,71 руб.

АО «Мосотделстрой №1» представлены документы, перечисленные в пункте 7 статьи 2015.15-1 Закона о банкротстве, подтверждающие соответствие приобретателя требованиям закона, в том числе Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также банковская выписка о наличии на расчетном счету общества денежных средств, достаточных для завершения строительства многоквартирных домов.

Согласно пункту 4 статьи 201.15-2 при передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика не применяются правила: получения согласия кредиторов застройщиком на перевод долга на иное лицо; предварительного уведомления кредиторов застройщиком о переводе долга застройщика на приобретателя; предъявления кредиторами застройщику требований о прекращении или досрочном исполнении застройщиком своих обязательств перед ними в связи с такой передачей.

Согласно пункту 5 статьи 201.15-2 к приобретателю имущества и обязательств застройщика не могут быть предъявлены участниками строительства иные требования, кроме требований о передаче жилых помещений.

В соответствии с пунктом 6 статьи 201.15-2 на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика требования участников строительства, исполнение обязательств перед которыми передано приобретателю, исключаются арбитражным управляющим из реестра требований кредиторов и реестра требований о передаче жилых помещений.

При таких условиях, с учетом положительного заключения Минстроя России заявление о намерении стать приобретателем объектов

незавершённого строительства и исполнить обязательства должника-застройщика подлежит удовлетворению.

Наличие незавершенных судебных споров по отдельным требованиям участников строительства, оспаривание сделок должника, возможных незаявленных претензий со стороны участников строительства, не препятствует рассмотрению заявления приобретателя по существу. По смыслу закона, названные обстоятельства могут влиять на размер требований к должнику, приобретаемых новым застройщиком. Вместе с тем ожидание передачи объектов незавершенного строительства новому застройщику до окончания судебных споров в рамках дела о банкротстве должника не имеет разумного обоснования, не отвечает принципу обеспечения правовых гарантий защиты участников строительства путем исполнения новым застройщиком обязательств перед ними.

Руководствуясь ст. 60, 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве, ст. 51, 184-185, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

в удовлетворении заявлений Шемякиной С.А., Забелина Е.С., Сорокина А.В., Суздаленкова А.В., Мартынова Е.В., Логинова Н.Н., Асаль Л.Е., Докшаниной М.М., Короленко О.Ю., Невзоровой Н.П., Першина С.Г., Козловой Н.Г., Берестневой Л.Е. о привлечении к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора – отказать.

Передать приобретателю АО "Мосотделстрой №1" объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл.7:

Номер корпуса	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	% готовности
Корп. 1	34 328,9	16 831,84	52,8%
Корп. 2	45 656,7	21 586,7	52,7%
Корп. 3	47 298,6	21 282,12	50,,7%
Корп. 4	29 712,23	14 018,84	53,0%
Корп. 5.2	27 364,94	11 380,4	51,6%
Корп. 11	25 526,9	8 401,2	50,6%
Корп. 12	25 771,0	8 505,3	52,0%
Корп. 23	29 431,2	13 023,9	45,2%
Корп. 24	29 394,59	13 103,7	39,9%
Корп. 25	85 649,9	39 919,23	36,1%
Корп. 27, 28/29	137 096,0	78 314,0	13,0%
Корп. 30, 31	110 192,0	62 689,0	15,4%

и права на земельный участок площадью 429 566,61 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, кадастровый номер 77:05:0010002:4,

расположенный по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл.7, земельный участок площадью 8 871 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, кадастровый номер 77:05:0010002:3, расположенный по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл.7, а также права требования по подключению (технологическому присоединению) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых объектов незавершенного строительства и земельного участка и обязательства застройщика перед участниками долевого строительства, включенными в реестр требований о передаче жилых помещений.

Обязать АО "Мосотделстрой №1" совместно с конкурсным управляющим АО "Московский комбинат хлебопродуктов" завершить работы по межеванию земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010002:4 площадью 429 566,61 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл.7 и земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010002:3 площадью 8 871,11 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл.7.

Обязать АО "Мосотделстрой №1" совместно с конкурсным управляющим АО "Московский комбинат хлебопродуктов" завершить работы по постановке на кадастровый учет и произвести регистрацию права собственности на следующие объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл.7:

Номер корпуса	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	% готовности
Корп. 1	34 328,9	16 831,84	52,8%
Корп. 2	45 656,7	21 586,7	52,7%
Корп. 3	47 298,6	21 282,12	50,,7%
Корп. 4	29 712,23	14 018,84	53,0%
Корп. 5.2	27 364,94	11 380,4	51,6%
Корп. 11	25 526,9	8 401,2	50,6%
Корп. 12	25 771,0	8 505,3	52,0%
Корп. 23	29 431,2	13 023,9	45,2%
Корп. 24	29 394,59	13 103,7	39,9%
Корп. 25	85 649,9	39 919,23	36,1%
Корп. 27, 28/29	137 096,0	78 314,0	13,0%
Корп. 30, 31	110 192,0	62 689,0	15,4%

Обязать конкурсного управляющего исключить из реестра требований о передаче жилых помещений АО "Московский комбинат хлебопродуктов" требования участников строительства, исполнение обязательств перед которыми передано АО "Мосотделстрой №1".

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд Московской области.

Судья **Ю.А. Левченко**