

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

РЕШЕНИЕ

г. Москва
23 апреля 2019 г.

Дело № А40-309725/18-70-377 «Б»

Резолютивная часть решения объявлена 16 апреля 2019 г.
Решение в полном объеме изготовлено 23 апреля 2019 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего - судьи Кондрат Е.Н.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Дьяченко Е.М.
рассмотрев в судебном заседании заявление должника ООО «Компания Оргстройинвест» (ОГРН 1027739369790, ИНН 7729362611) о признании его несостоятельным (банкротом),

при участии: представитель ООО «Компания Оргстройинвест» - Третьякова С.Т. (паспорт, протокол №2), представитель Москомстройинвест – Хабибуллин Р.Р. (паспорт, доверенность от 08.11.2018 г.), представитель Правительства Москвы – Хасянова Г.Р. (паспорт, доверенность от 21.01.2019 г.)

Установил: 24.12.2018г. в Арбитражный суд города Москвы в электронном виде поступило заявление должника ООО «Компания Оргстройинвест» (ОГРН 1027739369790, ИНН 7729362611) о признании его несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 28.02.2019 г. к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены Правительство Москвы (адрес: 125032, г.Москв, ул.Тверская, д.13), Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (адрес: г.Москва, ул.Воздвиженка, 8/1с1).

В настоящем судебном заседании рассматривалось заявление должника ООО «Компания Оргстройинвест» (ОГРН 1027739369790, ИНН 7729362611) о признании его несостоятельным (банкротом).

Представитель ООО «Компания Оргстройинвест» заявление поддержал в полном объеме. Просил заявленные требования удовлетворить.

Лица, участвующие в деле, заявление о признании должника банкротом поддерживали в полном объеме, просили ввести в отношении должника конкурсное производство.

Заслушав доводы лиц, участвующих в деле, изучив доводы заявления и представленные документы, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, Общество с ограниченной ответственностью «Компания Оргстройинвест» было создано в 1998 году и является застройщиком.

В отношении должника имеется исполнительное производство на общую сумму 23 021 993, 95 руб. (двадцать три миллиона двадцать одна тысяча девятьсот девяносто три рубля) 95 коп.

Кроме того, Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-22373/18-161-132 с ООО «Компания Оргстройинвест» в пользу Правительства Москвы (ОГРН 1027739813507/ИНН 7710489036) взысканы денежные средства в размере 291 002 045, 76 руб. и 177 125 934, 75 руб., с ООО «Компания Оргстройинвест» (ОГРН 1027739369790/ИНН 7729362611) в доход федерального бюджета взысканы 200 000 руб.

Из материалов дела следует, что сумма задолженности по оплате труда работников должника составила 3 167 137 рублей 82 копейки.

Задолженность по обязательным платежам в бюджет на дату составления заявления составляет 43 752 316 рублей 29 копеек.

Кроме того, имеются требования участников долевого строительства о передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве на сумму 784 637 518 рублей 29 копеек.

В настоящее время у должника, согласно ЕГРН, имеется недвижимое имущество:

- земельный участок площадью 232 052 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Лосино-Петровский Городской округ, село Анискино, кадастровый номер 14:0040328:1134 кадастровой стоимостью 333 535 415 рублей, обремененный в силу 214-ФЗ в пользу участников долевого строительства;

- земельный участок площадью 28 999 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Лосино-Петровский Городской округ, село Анискино, кадастровый номер 50: 14:0040328:1133 кадастровой стоимостью 73 736 348 рублей;

- нежилое помещение площадью 114,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, дом 4, корпус 1, помещение III, кадастровый номер 77:05:003005-15281, кадастровой стоимостью 3 050 111 рублей;

- нежилое помещение площадью 27,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, дом 4, корпус 1, сооружение 1, кадастровый номер 77:05:003005: 18064, кадастровой стоимостью 731282,2 рублей;

- нежилое помещение площадью 14,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, дом 4, корпус 3, сооружение 1, кадастровый номер 77:05:003005: 18059, кадастровой стоимостью 382925,95 рублей;

- нежилое помещение площадью 26 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, дом 4, корпус 3, сооружение 1, кадастровый номер 77:05:003005:18061, кадастровой стоимостью 691394,08 рублей;

- нежилое помещение площадью 46,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, дом 4, корпус 3, сооружение I, кадастровый номер 77:05:003005: 18066, кадастровой стоимостью 1239190,93 рублей;

- нежилое помещение площадью 19,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, дом 4, корпус 1, сооружение 1, кадастровый номер 77:05:003005: 18058, кадастровой стоимостью 515886,35 рублей

На все указанное имущество наложен запрет на совершение регистрационных действий.

Дебиторская задолженность составляет 20 840 508 (двадцать миллионов восемьсот сорок тысяч пятьсот восемь) рублей, что подтверждается решением Арбитражного суда г. Москвы от 28.02.2018 г. по делу А40-77183/17-63-722, исполнительный лист от 29.05.2018 № ФС № 024537333.

У должника открыт расчетный счет № 40702810000000000951 в АО «Кросна-Банк», г.Москва. Согласно Справке АО «Кросна-Банк», денежных средств на расчетном счету не имеется, установлены ограничения на сумму 18 408 814 рублей.

Изучив материалы дела, оценив представленные документы, суд приходит к следующим выводам.

На основании статьи 32 Закона о банкротстве, 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 пунктом 2 статьи 3 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Согласно пункту 2 статьи 6 Закона о банкротстве производство по делу о банкротстве может быть возбуждено арбитражным судом при условии, что требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют не менее чем триста тысяч рублей.

В силу статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника - юридического лица банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника - юридического лица, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника - юридического лица банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

Введение процедуры конкурсного производства в отношении застройщика, минуя процедуру наблюдения, является предоставлением дополнительных гарантий гражданам - участникам долевого строительства по защите их прав и интересов и обусловлено необходимостью своевременного введения процедуры банкротства при наличии минимально достаточного круга обстоятельств, указывающих на невозможность удовлетворения застройщиком требований участников строительства.

При этом в соответствии с п. 2.7 ст. 201.1. Закона о банкротстве, при рассмотрении дела о банкротстве застройщика предусмотренные процедуры наблюдения и финансового оздоровления не применяются. Признав заявление о признании должника банкротом обоснованным, суд принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Из материалов дела следует, что Должник не имеет возможности удовлетворить требования кредиторов, так как денежные средства на расчетном счете должника отсутствуют, на недвижимое имущество должника наложены судебными приставами запрещения на совершение регистрационных действий, соответственно, продать указанное имущество не представляется возможным, возможности получения иных доходов должник не имеет.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.1 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"

1) лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства (далее - застройщик), - 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;

2) участник строительства - физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование;

3) требование о передаче жилого помещения - требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность

жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме или жилого помещения (части жилого дома) в жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (далее - жилой дом блокированной застройки), которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу жилого помещения);

4) денежное требование - 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.

Как следует из письменных объяснений Москомстройинвест, в октябре 2014 г. ООО «Компания Оргстройинвест» начато строительство малоэтажного жилого комплекса «Анискино», состоящего из 54-х монолитных жилых домов на 1997 квартир, детского сада на 115 мест, школы на 500 учеников, двух многоуровневых гаражей на 321 машиноместо и многофункционального торгового центра с паркингом на 300 автомобилей. Комплекс расположен в селе Анискино Щелковского района (в 20 км от МКАД по Щелковскому шоссе) и занимает участок в 25 га. Общей площадью домов около 166 тыс.кв.м. – всего 10 трехэтажных корпусов и 44 четырехэтажных, площадь квартир – от 26 до 161 кв.м.

Из анализа представленных суду документов следует, что в данном деле имеются требования участников долевого строительства о передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве на сумму 784 637 518 рублей 29 копеек.

При этом, суд обращает внимание, что Закон о банкротстве предъявляет единственное требование к должнику для признания его застройщиком - наличие к нему требования о передаче жилых помещений или денежных средств (подпункт 1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве), а также что признание требований участника долевого строительства не ставится в зависимость от наличия либо отсутствия у застройщика в натуре спорного недвижимого имущества.

Аналогичная правовая позиция подтверждается судебной практикой (Определение Верховного суда Российской Федерации от 04 июля 2017 г. N 306-ЭС17-7560).

Как указано в Определении Конституционного суда Российской Федерации N 1823-О от 24.09.2012 года содержащиеся в пункте 1 статьи 201.1 Федерального закона "О несостоятельности (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).

Кроме того, данная позиция подтверждается и Определением Верховного Суда Российской Федерации от 28.12.2017 N 304-ЭС17-20450 (2).

Таким образом, законодательство не связывает возможность применения параграфа 7 главы 9 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" с фактом введения на момент такого применения дома в эксплуатацию, а только с фактом привлечения денежных средств и заключения договора до ввода дома. Невозможность применения данного параграфа в случае введения дома в эксплуатацию означало бы невозможность специальной защиты прав участников строительства, чьи денежные средства были привлечены еще до введения дома в эксплуатацию.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 201.1 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" объект строительства - многоквартирный дом или жилой дом

блокированной застройки, в отношении которых участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, строительство которых не завершено (далее - объект незавершенного строительства).

То есть исходя из этого пункта, строительство объекта может быть как завершено, так и не завершено, что не влияет на наличие требований участников строительства.

При этом статьей 201.11 определяет действия арбитражного управляющего в деле о банкротстве застройщика и в случае, если дом введен в эксплуатацию, что не препятствует применению к процедуре банкротства положений параграфа 7 главы 9 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", закон не содержит оснований для прекращения процедуры банкротства застройщика в случае введения дома в эксплуатацию.

Таким образом, ООО «Компания Оргстройинвест» является застройщиком, привлечшим значительное количество денежных средств граждан и принявшим на себя обязательства по передаче помещений.

Указанные выше требования подтверждаются материалами дела, а именно реестром участников долевого строительства.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что в деле о банкротстве № А40-309725/18-70-377 «Б» к должнику ООО «Компания Оргстройинвест» подлежат применению правила §7 главы IX «Банкротство застройщиков» ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Из статьи 127 Закона о банкротстве следует, что при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 Закона о банкротстве.

В силу пункта 2.1 статьи 201.1 Закона о банкротстве в редакции Закона N 218-ФЗ конкурсными управляющими (внешними управляющими), в деле о банкротстве застройщика утверждаются арбитражные управляющие, соответствующие установленным настоящим Федеральным законом требованиям и аккредитованные Фондом.

Аккредитация арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщиков осуществляется Фондом на основании заявления арбитражного управляющего в течение тридцати дней со дня его поступления. К указанному заявлению прилагаются документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к аккредитации, установленным настоящим параграфом.

Порядок рассмотрения заявлений об аккредитации арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков, аккредитации, аннулирования аккредитации, отказа в продлении аккредитации определяется регулирующим органом.

Заявителем предложено утвердить в качестве конкурсного управляющего ООО «Компания Оргстройинвест» арбитражного управляющего из числа членов НПС СОПАУ «АЛЪЯНС УПРАВЛЯЮЩИХ» (ИНН 2312102570, адрес: 350015, г. Краснодар, ул.Северная, д.309).

НПС СОПАУ «АЛЪЯНС УПРАВЛЯЮЩИХ», в порядке статьи 45 Закона о банкротстве, представлены документы, содержащие информацию о соответствии кандидатуры Агапова Станислава Александровича (ИНН 682500382648, регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих - 1, адрес для направления почтовой корреспонденции: 392000, г.Тамбов, ул.Пионерска, д.13, оф.62) требованиям, предусмотренным Законом о банкротстве, в том числе представлены документы, подтверждающие аккредитацию Агапова Станислава Александровича при ППК "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства".

Поскольку кандидатура Агапова Станислава Александровича, согласно представленным документам, соответствует требованиям статьей 20 и 20.2 Закона о

банкротстве, Агапов Станислав Александрович подлежит утверждению конкурсным управляющим должником.

В материалы дела представлено платежное поручение №177 от 11.02.2019 г. о внесении денежных средств на депозит суда на финансирование процедуры банкротства в размере 210 000, 00 руб.

При указанных выше обстоятельствах, учитывая, что материалами дела подтверждены признаки банкротства должника, суд приходит к выводу о возможности признания должника банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства.

Руководствуясь ст.ст. 159, 184-185 АПК РФ, § 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», суд

РЕШИЛ:

Признать ООО «Компания Оргстройинвест» (ОГРН 1027739369790, ИНН 7729362611, адрес: 123610, г.Москва, Краснопресненская наб., д.12, подъезд 7, пом.510) несостоятельным (банкротом).

Применить в отношении должника ООО «Компания Оргстройинвест» (ОГРН 1027739369790, ИНН 7729362611) § 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» «Банкротство застройщиков».

Открыть в отношении ООО «Компания Оргстройинвест» (ОГРН 1027739369790, ИНН 7729362611) конкурсное производство сроком на один год.

Утвердить конкурсным управляющим должника ООО «Компания Оргстройинвест» Агапова Станислава Александровича (член НПС СОПАУ «АЛЪЯНС УПРАВЛЯЮЩИХ», ИНН 682500382648, регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих - 1, адрес для направления почтовой корреспонденции: 392000, г.Тамбов, ул.Пионерска, д.13, оф.62).

Конкурсному управляющему - в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования в установленном законом порядке сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Доказательства проведения публикации представить в суд.

Прекратить полномочия руководителя должника, иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Обязать руководителя должника в течение трех дней передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Конкурсному управляющему заблаговременно до даты окончания срока конкурсного производства представить в суд документально обоснованный отчет о своей деятельности.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок с момента вынесения.

Информация о движении дела, о порядке ознакомления с материалами дела и получении копий судебных актов может быть получена на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: www.msk.arbitr.ru.

Председательствующий - судья

Е.Н. Кондрат