

**Арбитражный суд Московской области**

107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва

<http://asmo.arbitr.ru/>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ****об утверждении мирового соглашения и
прекращении производства по делу о банкротстве должника**

г.Москва

05 марта 2018 года

Дело №А41-4123/17

Определение изготовлено в полном объеме 05 марта 2018 года

Резолютивная часть определения оглашена 01 марта 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Морхата П.М.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного
заседания Финагиной В.С.,
рассмотрев в судебном заседании отчет временного управляющего
в рамках дела о признании ООО «РамСтрой» (ИНН 5040073597, ОГРН
1065040041109) несостоятельным (банкротом),
при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного
заседания

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Московской области от 07.04.2017
по делу № А41-4123/17 в отношении ООО «РамСтрой» (ИНН 5040073597,
ОГРН 1065040041109, 140104, Московская область, район Раменский, г.
Раменское, ул. Десантная, 1) введена процедура наблюдения, временным
управляющим утвержден Сажин Денис Павлович.

Сведения об открытии в отношении должника процедуры наблюдения
опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 66 от 15.04.2017.

Определением Арбитражного суда Московской области от 25.05.2017
по делу №А41-4123/17 суд определил, применять правила параграфа 7 главы
IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В настоящем судебном заседании рассматривается отчет временного
управляющего.

В соответствии с решением собрания кредиторов должника от
17.11.2017 представитель временного управляющего ходатайствовал об
утверждении мирового соглашения и прекращении производства по делу.

Представитель ПАО Сбербанк ходатайствовал об утверждении мирового соглашения и прекращении производства по делу.

Представители Межрайонной ИФНС России № 1 по Московской области представили возражения по утверждению мирового соглашения, против заключения мирового соглашения возражали.

Межрайонная ИФНС России № 1 по Московской области возражает по условию, указанному в абзаце 3 пункта 3.2 Мирового соглашения.

В остальной части мирового соглашения Межрайонная ИФНС России № 1 по Московской области возражений не имеет.

Арбитражный суд вынес на обсуждение сторон вопрос о действии по кругу лиц абзаца 3 пункта 3.2 Мирового соглашения.

Лица, участвующие в деле, пояснили правовые позиции по указанному вопросу.

Арбитражный суд признаёт, что возражения налогового органа являются обоснованными, однако, абзац 3 пункта 3.2 Мирового соглашения не запрещает уполномоченному органу предъявить требование к должнику об уплате процентов в установленном законом порядке.

Согласно статье 57 Конституции Российской Федерации каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы. В силу данного конституционного предписания вводимый законодателем механизм регулирования налогообложения должен обеспечивать полноту и своевременность уплаты налогов и сборов и одновременно - правомерный характер связанной с их взиманием деятельности уполномоченных органов и должностных лиц.

В качестве элемента правового механизма, гарантирующего исполнение конституционной обязанности по уплате налогов, выступает система мер налогового контроля, каковым в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации признается деятельность уполномоченных органов по контролю за соблюдением налогоплательщиками, налоговыми агентами и плательщиками сборов законодательства о налогах и сборах в порядке, установленном данным Кодексом (пункт 1 статьи 82). Налоговые органы, в свою очередь, составляют единую централизованную систему контроля за соблюдением законодательства о налогах и сборах, за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты (перечисления) в бюджетную систему Российской Федерации налогов и сборов (пункт 1 статьи 30 Налогового кодекса Российской Федерации, статьи 1 и 2 Закона Российской Федерации от 21 марта 1991 года N 943-1 "О налоговых органах Российской Федерации").

В соответствии с ч. 1 ст. 2 Налогового кодекса Российской Федерации законодательство о налогах и сборах регулирует властные отношения по установлению, введению и взиманию налогов, сборов, страховых взносов в Российской Федерации, а также отношения, возникающие в процессе осуществления налогового контроля, обжалования актов налоговых органов,

действий (бездействия) их должностных лиц и привлечения к ответственности за совершение налогового правонарушения.

По смыслу статьи 57 Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с указанными конституционными предписаниями, при рассмотрении спора между налогоплательщиком и налоговым органом, в том числе относительно сумм налоговых платежей, критерий законно установленного налога - применительно к конкретным правоотношениям - предполагает разрешение этого спора не только в соответствии с устанавливающим тот или иной налог законом, но и в законных процедурах.

Определением Арбитражного суда Московской области от 19.07.2017, по делу № А41-4123/17, Межрайонная ИФНС России № 1 по Московской области (далее – уполномоченный орган) включена в реестр требований кредиторов ООО «РамСтрой» в размере 202 837 руб. 77 коп.

Определением Арбитражного суда Московской области от 07.08.2017, по делу № А41-4123/17, уполномоченный орган включен в реестр требований кредиторов ООО «РамСтрой» на сумму 66 015 833 руб. 95 коп.

Основанием для отказа арбитражным судом в утверждении мирового соглашения является противоречие условий мирового соглашения названному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам (п. 2 ст. 160 Закона о банкротстве).

В связи с этим при утверждении мирового соглашения суду необходимо выяснить, в каких целях заключается мировое соглашение - направлено ли оно, как это определил законодатель, на возобновление платежеспособности должника, включая удовлетворение требований кредиторов, либо применяется не в соответствии с предназначением института мирового соглашения (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 22 июля 2002 г. № 14-П).

Не подлежит утверждению мировое соглашение, условия которого экономически не обоснованы, либо ущемляются права кредиторов (Уполномоченных органов).

В соответствии с п. 1 ст. 156 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» условия мирового соглашения, касающиеся погашения задолженности по обязательным платежам, взимаемым в соответствии с законодательством о налогах и сборах, не должны противоречить требованиям законодательства о налогах и сборах.

Кроме того, согласно абзацем 3 пункта 3.2 Мирового соглашения, поименованные в настоящем Мировом соглашении кредиторы освобождают должника от уплаты в полном объеме процентов по ставке рефинансирования Банка России на их требования до исполнения Должником настоящего Мирового соглашения.

С согласия кредитора, в соответствии с абзацем 2 пункта 2 ст. 156 ФЗ «О несостоятельности (банкротства)», Мировым соглашением могут быть установлены меньший размер процентной ставки, меньший срок начисления процентной ставки или освобождение от уплаты процентов.

Учитывая вышеизложенное указанный абзац не применяется в отношении уполномоченного органа и подразумевает начисление процентов по ставке рефинансирования Банка России на требования уполномоченного органа включенных в реестр требований кредиторов.

Помимо всего прочего, согласно Приказа Минэкономразвития России от 03.08.2004 N 219 второго и третьего абзаца подп. В, п. 1, следует, что мировое соглашение должно предусматривать полное погашение требований об уплате обязательных платежей и требований Российской Федерации по денежным обязательствам.

П. 3.2. Мирового соглашения изложен в следующей редакции «Удовлетворение требований Кредиторов и участников строительства производится по суммам и жилым помещениям, включенным в реестр требований кредиторов. Иных претензий (в том числе в виде процентов, штрафных санкций, пеней) не включенных в реестр требований кредиторов, конкурсные кредиторы и участники строительства к Должнику не имеют».

Согласно п. 3.7. и 3.8. Мирового соглашения «Денежные требования Кредиторов по взысканию неустоек третьей очереди и применению иных финансовых санкций составляют 3 226,30 рублей и указаны в *Приложении № 1* к настоящему Мировому соглашению».

«Денежные требования Кредиторов по взысканию неустоек четвертой очереди и применению иных финансовых санкций составляет 18 263 685,95 рублей и указаны в *Приложении № 1* к настоящему Мировому соглашению».

Согласно 3 (третьего) абз. п. 4.1.3., Кредиторы ООО «Рамстрой», требования которых установлены в реестре требований кредиторов, в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Мировому соглашению, отказываются от погашения Должником неустоек (штрафов, пеней) в полном объеме.

Учитывая особую природу возникновения задолженности по обязательным платежам, позицию Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2017), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017 г., ст. 156 - 160 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также позиции Приказа Минэкономразвития России от 03.08.2004 N 219, 3 (третий) абзац п. 4.1.3., мирового соглашения не применяется в отношении задолженности по обязательным платежам уполномоченного органа, включенных в реестр требований кредитора Должника и из условий мирового соглашения подразумевается полное погашение обязательных платежей Должником.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к выводу, что ходатайство об утверждении мирового соглашения подлежит удовлетворению с учетом позиции уполномоченного органа, производство по делу о банкротстве подлежит прекращению, по следующим основаниям.

Частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьёй 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» определено, что дела о банкротстве

рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 150 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» на любой стадии рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве должник, его конкурсные кредиторы и уполномоченные органы вправе заключить мировое соглашение. Решение о заключении мирового соглашения со стороны конкурсных кредиторов и уполномоченных органов принимается собранием кредиторов. Решение собрания кредиторов о заключении мирового соглашения принимается большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов в соответствии с реестром требований кредиторов и считается принятым при условии, если за него проголосовали все кредиторы по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника. Решение о заключении мирового соглашения со стороны должника принимается должником - гражданином или руководителем должника - юридического лица, исполняющим обязанности руководителя должника, внешним управляющим или конкурсным управляющим (пункт 2 статьи 150 Закона о банкротстве).

Мировое соглашение заключается в письменной форме. От имени конкурсных кредиторов и уполномоченных органов мировое соглашение подписывается представителем собрания кредиторов или уполномоченным собранием кредиторов на совершение данного действия лицом (статья 155 Закона о банкротстве).

В силу положений частей 3,4 статьи 139 АПК РФ мировое соглашение подлежит утверждению судом, если оно не противоречит закону и не нарушает права и законные интересы других лиц.

Исследовав и оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела документы, обсудив условия мирового соглашения, подписанное полномочными лицами, суд приходит к выводу о том, что мировое соглашение не противоречит закону и не нарушает прав иных лиц, в связи с чем подлежит утверждению в согласованной сторонами редакции.

При этом условия соглашения позволяют определенно установить размер задолженности, порядок и сроки ее удовлетворения, не содержат неточных и предположительных формулировок. Оснований для отказа в утверждении мирового соглашения, предусмотренных статьей 160 Закона о банкротстве, не установлено.

Из положений части 2 статьи 150 АПК РФ следует, что арбитражный суд прекращает производство по делу в случае утверждения мирового соглашения.

При таких обстоятельствах, производство по делу № А41-4123/17 подлежит прекращению применительно к пункту 2 статьи 150 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 150, 153, 159 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

утвердить по делу № А41-4123/17 мировое соглашение, в следующей редакции:

**МИРОВОЕ СОГЛАШЕНИЕ по делу № А41-4123/17
о несостоятельности (банкротстве) Общества с ограниченной ответственностью
«Рамстрой»**

Московская обл., г. Раменское

«___» ноября

2017

Мы, нижеподписавшиеся участники дела № А41-4123/17 о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Рамстрой» (далее ООО «Рамстрой») ИНН 5040073597, ОГРН 1065040041109, находящегося в производстве Арбитражного суда Московской области:

ООО «Рамстрой», (5040073597, ОГРН 1065040041109, место нахождения: 140104, Московская обл., Раменский район, г. Раменское, ул. Десантная, д.1) в лице Генерального директора **Лукашенко Олега Владимировича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Должник», с одной стороны,

Временный управляющий ООО «Рамстрой» **Сажин Денис Павлович** (ИНН 550106359170, СНИЛС 081-926-912-89), действующий на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 07.04.2017 г. по делу № А 41-4123/2017, с другой стороны,

Кредиторы, Участники долевого строительства ООО «Рамстрой» в лице Уполномоченного представителя собрания кредиторов ООО «Рамстрой» **Скилова Владимира Олеговича** (паспорт 46 17 № 636821 выдан Межрайонным УФМС России по Московской области в городском поселении Павловский Посад от 18.07.2017 г.) действующего на основании Решения общего собрания кредиторов от 17.11.2017 года (Протокол общего собрания кредиторов ООО «Рамстрой» от 17.11.2017 года), именуемые в дальнейшем - «Кредиторы и участники долевого строительства», с другой стороны,

Залоговый кредитор Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ИНН 7707083893 ОГРН 1027700132195, адрес место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19), в лице Заместителя председателя Московского Банка ПАО Сбербанк **Коробко Андрея Владимировича**, действующего на основании доверенности № МБ/144-Д от 13.01.2017 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Ереминой А.А. 30.01.2017 г. за № в реестре № 3-132, именуемое в дальнейшем – ПАО Сбербанк/Банк с другой стороны,

Третье лицо ООО «ПМК-944 Треста Железобетон», (ИНН 5501104634, ОГРН 1075501001949, место нахождения: 644040, г. Омск, ул. Комбинатская, д.17) в лице Директора **Томилина Николая Николаевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны,

Заинтересованные лица:

гражданин РФ Гасанов Бабек Байрам оглы (паспорт 45 11 423232, выдан Отделение УФМС России по г. Москве 23.12.1966г. к.п. 770-091) с другой стороны,

гражданин РФ Мавлянов Игорь Рахимович (паспорт 45 10 192831, выдан Отделением по району мещанский ОУФМС России по г. Москве в ЦАО 26.05.2009г. к.п. 770-007), в лице представителя по доверенности **Романова Владислава Владимировича** от 20.12.2013, удостоверенной ВРИО нотариуса г. Москвы Анохиной Марины Юрьевны Безменской Л.П., зарегистрированной в реестре № 1-2713, с другой стороны,

владеющие 100 % уставного капитала ООО «Рамстрой», действующие в своих интересах, именуемые в дальнейшем – Залогодатели/Участники, заключили настоящее мировое соглашение о нижеследующем,

Финансовый управляющий Мавлянова И.М., **Бурлак Юрий Борисович**, действующий на основании Определения Арбитражного суда Воронежской области от 30.10.2017 г. по делу № А14-2843/2016, с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящее мировое соглашение о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

«Кредиторы» - Кредиторы 4-ой очереди, в том числе ПАО Сбербанк, Участники долевого строительства, Залоговый кредитор – ПАО Сбербанк;

«Жилые помещения» - квартиры в многоквартирных жилых домах ЖК «Солнечный», расположенного по адресу: Московская область, г. Раменское.

«Объект долевого строительства» - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства;

«ДДУ» - Договор долевого участия в строительстве;

«Акт приема-передачи» - Акт приема передачи Объектов долевого строительства, подписанный между Участниками строительства, Кредиторами и Должником (*Приложение № 7* к настоящему Мировому соглашению).

1. ПРЕДМЕТ МИРОВОГО СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Должник, Кредиторы, Инвестор, руководствуясь положениями ст. 225 АПК РФ, ст. 150 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» договорились заключить мировое соглашение в процедуре наблюдения, целью которого является удовлетворение требований Кредиторов и участников строительства, Банка и Инвестора, и прекращение производства по делу о банкротстве № А41-4123/2017 находящемуся в производстве Арбитражного суда Московской области.

1.2. Мировое соглашение регулирует размер, сроки и порядок исполнения обязательств Должника перед Кредиторами, включенными в реестр требований кредиторов и в реестр требований о передаче жилых помещений Должника, а также перед Инвестором, порядок исполнения текущих обязательств Должника.

1.3. Мировое соглашение заключено между Кредиторами, участниками строительства, (требования которых признаны установленными в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и включены в реестр требований кредиторов и в реестр требований о передаче жилых помещений Должника), Банком, Инвестором и Заинтересованными лицами.

1.4. Мировое соглашение заключено на основании решения собрания кредиторов ООО «Рамстрой» (Протокол № __ от 17.11.2017 года - принятого не менее $\frac{3}{4}$ голосов от общего числа участников строительства и кредиторов, а также с согласия всех залоговых кредиторов, включенных в Реестр требований кредиторов.

Кредиторы, заключившие настоящее Мировое соглашение, находятся в равных условиях по отношению друг к другу.

1.5. Мировое соглашение является для Должника крупной сделкой, решение о его заключении одобрено в соответствии со ст. 46 Федерального закона от 08.08.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» общим собранием участников (Протокол № 01/10/2017 общего собрания участников ООО «Рамстрой» от 25.10.2017 года - *Приложение № 6*).

2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ МИРОВОГО СОГЛАШЕНИЯ.

2.1. Условия мирового соглашения распространяются на всех Кредиторов и участников строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений Должника, в том числе на Кредиторов и участников строительства, не принимавших участие в голосовании по вопросу о заключении мирового соглашения или

голосовавших против его заключения, а также третьих лиц, участвующих в настоящем соглашении.

При этом условия Мирового соглашения для Кредиторов и участников строительства, голосовавших против заключения Мирового соглашения или не принимавших участия в голосовании, не могут быть хуже, чем для Кредиторов и участников строительства, голосовавших за его заключение.

2.3. Стороны мирового соглашения договорились о том, что требования Кредиторов и участников строительства подлежат удовлетворению в порядке и на условиях, установленных мировым соглашением.

3. РАЗМЕР ТРЕБОВАНИЙ КРЕДИТОРОВ И УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1. Для целей настоящего мирового соглашения размер требований Кредиторов и участников строительства определен в соответствии с положениями ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и устанавливается на основании данных реестра требований Кредиторов и реестра требований о передаче жилых помещений Должника на дату проведения собрания Кредиторов, принявшего решение о заключении настоящего мирового соглашения;

3.2. Удовлетворение требований Кредиторов и участников строительства производится по суммам и жилым помещениям, включенным в реестр требований кредиторов. Иных претензий (в том числе в виде процентов, штрафных санкций, пеней) не включенных в реестр требований кредиторов, конкурсные кредиторы и участники строительства к Должнику не имеют.

Расходы по уплате государственной пошлины, расходы по оплате юридических услуг и любые иные расходы Кредиторов, связанные с делом о признании Должника несостоятельным (банкротом), включены в сумму требований Кредиторов в полном объеме и дополнительной компенсации не подлежат.

Кроме того, поименованные в настоящем Мировом соглашении Кредиторы освобождают Должника от уплаты в полном объеме процентов по ставке рефинансирования Банка России, предусмотренных п. 2 ст. 156 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на их требования на период исполнения Должником настоящего Мирового соглашения, т.е. до 31.12.2019 года.

3.3. На момент заключения настоящего Мирового соглашения отсутствуют требования кредиторов первой очереди, включенные в реестр требований кредиторов ООО «Рамстрой».

3.4. На момент заключения настоящего Мирового соглашения в реестр требований кредиторов ООО «Рамстрой» по основному долгу включены кредиторы:

3.4.1. второй очереди:

- требование Межрайонной ИФНС России №1 по Московской области в размере 162 046,21 рублей. Требования Межрайонной ИФНС России № 1 по Московской области погашены в полном объеме до утверждения настоящего Мирового соглашения в соответствии с ч.1 ст. 158 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Иные требования кредиторов второй очереди отсутствуют.

3.4.2. третьей очереди:

- требование Межрайонной ИФНС России №1 по Московской области в размере - 47 752 148 рублей.

- требование Межрайонной ИФНС России №1 по Московской области в размере - 37 565,26 рублей.

3.5. На момент заключения настоящего Мирового соглашения в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Рамстрой» включены неудовлетворенные требования кредиторов третьей очереди в соответствии с Реестром требований о передаче жилых помещений ООО «Рамстрой» - *Приложение № 2.*

3.6. На момент заключения настоящего Мирового соглашения в реестр требований кредиторов четвертой очереди ООО «Рамстрой» включены неудовлетворенные требования

Кредиторов в размере 7 591 165 381,69 рублей, перечень которых указан в *Приложении № 1* к настоящему Мировому соглашению.

3.7. Денежные требования Кредиторов по взысканию неустоек третьей очереди и применению иных финансовых санкций составляют 3 226,30 рублей и указаны в *Приложении № 1* к настоящему Мировому соглашению.

3.8. Денежные требования Кредиторов по взысканию неустоек четвертой очереди и применению иных финансовых санкций составляет 18 263 685,95 рублей и указаны в *Приложении № 1* к настоящему Мировому соглашению.

3.9. На момент заключения настоящего Мирового соглашения в реестр требований кредиторов ООО «Рамстрой» включены требования залогового кредитора – ПАО Сбербанк в размере 7 451 186 983,45 рублей из которых: 970 424 219,73 (Девятьсот семьдесят миллионов четыреста двадцать четыре тысячи двести девятнадцать) рублей 73 копейки, обеспечены залогом имущества Должника, в том числе:

I) требования, вытекающие из Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 24/1-14 от 07.07.2014 года из которых:

- 874 246 918,74 рублей – задолженность по основному долгу, процентам за пользование кредитом, плате за резервирование ресурса;

- 96 177 300,99 рублей – задолженность по неустойке, пеням.

II) требования вытекающее из Договора № 2393 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 01.03.2013 года, Договора поручительства № 2393-5 от 28.05.2013 года в размере 6 480 762 763,72 рублей.

3.10. Перечень известных кредиторов ООО «Рамстрой» (как подавших, так и не подавших требования о включении в реестр требований кредиторов ООО «Рамстрой») не установленных в реестр кредиторов на текущую дату (указан в *Приложении № 3* к настоящему соглашению).

3.11. Общий размер требований Кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов по делу № А41-4123/17 составляет 9 634 175 547,35 рублей, размер требований о передаче жилых помещений составляет 2 024 743 253,41 рублей.

3.12. У Должника имеется дебиторская задолженность в размере 24 181 915,83 рублей и права на объекты недвижимости балансовой стоимостью, которые будут в дальнейшем оформлены в собственность Должника.

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ДОЛЖНИКОМ И ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ

4.1. В соответствии с настоящим Мировым соглашением Кредиторы и Должник установили следующие сроки исполнения обязательств Должника по удовлетворению требований Кредиторов:

4.1.1. Погашение требований Кредиторов, указанных в п. 3.4.1. настоящего Мирового соглашения, производится в срок до утверждения настоящего Мирового соглашения Арбитражным судом Московской области, погашение требований кредиторов, указанных в пункте 3.4.2. в срок до «01» апреля 2018 года;

4.1.2. Исполнение обязательств Должника перед Кредиторами, указанными в пункте 3.5. настоящего Мирового соглашения будет осуществляться в срок до 01.03.2018 года путем передачи в собственность Кредиторов квартир, являющихся объектами договоров об участии в долевом строительстве, заключенных Должником с Кредиторами.

При этом обязательства Должника перед каждым Кредитором считаются прекращенными с момента подписания Акта-приема передачи (*Приложение № 7 к настоящему Мировому соглашению*) в соответствии со ст. 8 ФЗ № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

ООО «Рамстрой» оказывает необходимое содействие кредиторам, указанным в п. 3.5. настоящего Мирowego Соглашения в государственной регистрации права собственности на Жилые помещения.

4.1.3. Исполнение обязательств Должника перед Кредиторами, указанными в пункте 3.6 настоящего Мирowego соглашения, будет осуществляться в срок до **31.12.2019 года** путем перечисления соответствующих денежных сумм по безналичному расчету на банковские счета, полные реквизиты которых каждый из Кредиторов обязан сообщить Должнику в письменной форме.

Надлежащим уведомлением будет считаться вручение Должнику под роспись письменного уведомления с указанием реквизитов, либо получение Должником указанного уведомления, направленного заказным письмом по почте.

Кредиторы ООО «Рамстрой», требования которых установлены в реестре требований кредиторов, в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Мировому соглашению, отказываются от погашения Должником неустоек (штрафов, пеней) в полном объеме.

В случае несообщения, указанных в настоящем пункте реквизитов, Должник не несет ответственности за несвоевременное исполнение соответствующих обязательств. В этом случае Должник также вправе осуществить исполнение по правилам, предусмотренным статьей 327 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Стороны мирowego соглашения не ограничены в праве на согласование иных, не запрещенных законом способов оплаты долга, в том числе зачетом встречного однородного требования, уступкой прав, переводом долга, передачей простого (переводного) векселя и т.п.

Порядок урегулирования требований Залогового кредитора ПАО Сбербанк указан в п. 4.5. настоящего Мирowego соглашения.

4.1.4. Передача квартир, предусмотренная пунктами 4.1.2 настоящего Мирowego соглашения, может быть осуществлена Должником досрочно, в случае готовности объектов строительства и ввода их в эксплуатацию ранее сроков, установленных в настоящем Мировом соглашении, при соблюдении очередности погашения требований кредиторов, установленной Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года № 127-ФЗ.

4.2. Жилые помещения передаются Должником в состоянии и с характеристиками в соответствии с условиями ДДУ.

4.3. В случае передачи Должником жилых помещений, не соответствующих характеристикам, указанным в ДДУ, которые повлекли ухудшение качества или иных недостатков объекта, либо делают его непригодным для использования, Должник обязуется устранить выявленные недостатки в срок не более одного месяца.

4.4. Между Инвестором и Должником заключен Договор № 14/09 денежного займа с процентами от 14.09.2017 года (**Приложение № 8 к настоящему Мировому соглашению** - копия договора), в соответствии с которым Инвестор обязуется предоставить Должнику денежные средства в размере 186 548 920 (Сто восемьдесят шесть миллионов пятьсот сорок восемь тысяч девятьсот двадцать) рублей. Денежные средства предоставляются Инвестором для окончания строительства следующих объектов: многоквартирные жилые дома № 5, 6, 7, 8, 9 по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Десантная, а Должник передает в собственность Инвестора объекты недвижимости, указанные в **Приложении № 4** к настоящему мировому соглашению.

На момент утверждения настоящего мирowego соглашения Инвестором по Договору № 14/09 денежного займа с процентами от 14.09.2017 года Должнику предоставлено 74 200 000 (Семьдесят четыре миллиона двести тысяч) рублей, что подтверждается следующими платежными поручениями № 245 от 15.09.2017 года на сумму 18 200 000 рублей, №269 от 20.09.2017 года на сумму 12 000 000 рублей, №300 от 28.09.2017 года на сумму 2 000 000 рублей, №1 от 28.09.2017 года на сумму 35 000 000 рублей, № 311 от 12.10.2017 года на сумму 4 000 000 рублей, № 338 от 25.10.2017 года на сумму 3 000 000 рублей (**Приложение № 8 к настоящему Мировому соглашению** – копии платежных поручений).

Кредиторы дают свое согласие на передачу в пользу Инвестора (ООО «Производственная мехколонна – 944 Треста Железобетон», ОГРН 1075501001949) жилых помещений на сумму

186 000 000 (Сто восемьдесят шесть миллионов) рублей по ДДУ.

4.5. Исполнение обязательств Должника перед залоговым кредитором ПАО Сбербанк, возникших из Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 24/1-14 от 07.07.2014 года будет урегулировано следующим образом:

А) ООО «Рамстрой» передает права требования на Жилые помещения (квартиры, расположенные в многоквартирных домах № 7, 8, 9, по адресу: Московская обл., Раменский Муниципальный район, городское поселение Раменское, ул. Десантная, д.1, ЖК «Солнечный») в соответствии, с Перечнем приведенном в **Приложении № 5.1 к настоящему Мировому соглашению**, путем заключения ДДУ, не позднее 30-ти (тридцати) календарных дней с даты утверждения Арбитражным судом Московской области мирового соглашения по делу о банкротстве ООО «Рамстрой» № А41-4123/17, но не позднее **01.02.2018 г.**

ООО «Рамстрой» оказывает содействие в осуществлении государственной регистрации ДДУ, заключенных с ПАО Сбербанк.

После введения в эксплуатацию жилых многоквартирных домов (№ 7,8,9, расположенных по строительному адресу: Московская обл., Раменский Муниципальный район, городское поселение Раменское, ул. Десантная, д.1 ЖК «Солнечный») ООО «Рамстрой» обязуется передать Жилые помещения, а также машино – места, указанные в **Приложении № 5.1** к настоящему Мировому соглашению, в соответствии с ДДУ, по Акту приема-передачи ПАО Сбербанк не позднее 30-ти (тридцати) календарных дней с даты получения Разрешения на ввод вышеуказанных домов в эксплуатацию, но не позднее **01.03.2018 года.**

После подписания Актов приема – передачи на Жилые помещения ПАО Сбербанк и ООО «Рамстрой» предпринимают необходимые меры и действия для осуществления государственной регистрации права собственности на Жилые помещения, указанные в **Приложении № 5.1** к настоящему Мировому соглашению на ПАО Сбербанк не позднее **01.05.2018 года.**

Б) ООО «Рамстрой» обязуется в срок не позднее 30 – ти (тридцати) календарных дней с даты утверждения Арбитражным судом Московской области Мирового соглашения по делу о банкротстве ООО «Рамстрой» № А41-4123/17 передать ПАО Сбербанк по Соглашению об отступном Жилые помещения (расположенные в многоквартирных домах № 5, № 6 по адресу: Московская область, Раменский муниципальный район, городское поселение Раменское, ул. Лучистая, д.5/д.6) перечень которых указан в **Приложении № 5.2** к настоящему Мировому соглашению, но не позднее **01.02.2018 года.**

ПАО Сбербанк и ООО «Рамстрой» предпринимают необходимые меры и действия для осуществления государственной регистрации права собственности на Жилые помещения, указанные в **Приложении № 5.2** к настоящему Мировому соглашению на ПАО Сбербанк не позднее **01.03.2018 г.**

Должник подтверждает, что на момент подписания настоящего Мирового соглашения квартиры, передаваемые Банку согласно **Приложениям № 5.1, № 5.2** к настоящему Мировому соглашению, не проданы третьим лицам, в споре и под арестом не состоят, не обременены в пользу третьих лиц.

4.6. После государственной регистрации перехода права собственности на ПАО Сбербанк в отношении Жилых помещений и машиномест, указанных в **Приложениях № 5.1, № 5.2** к настоящему Мировому соглашению, ПАО Сбербанк отказывается от залоговых прав по Договорам ипотеки № 3/24/1-14-91 от 07.07.2014 года, № 3/24/1-14/92 от 15.08.2015 года, Договору залога имущественных прав 3/24/1-14/90 от 25.07.2014 года и снимает обременения в виде ипотеки, наложенные по вышеуказанным Договорам в отношении квартир/машиномест/нежилых помещений в объеме равном количеству квадратных метров квартир/машиномест, в отношении которых зарегистрирован переход права собственности на Банк.

В первую очередь Банк освобождает от залога квартиры, затем нежилые помещения, затем машиноместа.

После государственной регистрации прав собственности Банка на квартиры / машиноместа, передаваемые Банку, указанные в **Приложении № 5.1 и Приложении № 5.2** к настоящему Мировому соглашению в полном объеме, Банк полностью отказывается от своих залоговых прав по Договорам ипотеки № 3/24/1-14-91 от 07.07.2014 года, № 3/24/1-14/92 от 15.08.2015 года, Договору залога имущественных прав 3/24/1-14/90 от 25.07.2014 года и снимает обременения по вышеуказанным Договорам путем заключения с ООО «Рамстрой» соглашений о расторжении указанных обеспечительных договоров.

После государственной регистрации перехода права собственности на ПАО Сбербанк в отношении Жилых помещений и машиномест, указанных в **Приложениях № 5.1, № 5.2** к настоящему Мировому соглашению, ПАО Сбербанк поэтапно отказывается от требований к Должнику по Договору поручительства № 2393-5 от 28.05.2013 года пропорционально стоимости Жилых помещений и машиномест, права собственности на которые, перешли на ПАО Сбербанк.

После государственной регистрации перехода прав собственности в отношении Жилых помещений и машиномест указанных в **Приложениях № 5.1, № 5.2** к настоящему Мировому соглашению на ПАО Сбербанк в полном объеме, договор поручительства № 2393-5 от 28.05.2013 года считается прекращенным.

4.7. В целях обеспечения исполнения условий настоящего мирового соглашения Залогодатели передают в последующий залог Инвестору долю уставного капитала ООО «Рамстрой» (ОГРН 1065040041109), составляющую 100 % (сто процентов) уставного капитала, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.

На момент подписания настоящего мирового соглашения Инвестору известно, что доля в размере 100% уставного капитала ООО «Рамстрой» находится в залоге ПАО Сбедбанк.

ПАО Сбербанк отказывается от залоговых прав в отношении доли в уставном капитале ООО «Рамстрой» после государственной регистрации перехода права собственности в отношении Жилых помещений и машиномест, указанных в **Приложениях № 5.1, № 5.2** к настоящему Мировому соглашению на Банк.

В целях исполнения условий настоящего Мирового соглашения, Залогодатели обязуется заключить с Инвестором отдельный Договор последующего залога доли в уставном капитале Должника в течение 5 (пяти) календарных дней с момента утверждения настоящего соглашения Арбитражным судом Московской области, при этом обязательными условиями Договора залога доли являются:

- запрет принятия Залогодателями решений о реорганизации и ликвидации Должника;
- запрет принятия залогодателями решения о смене единоличного исполнительного органа Должника;
- запрет принятия залогодателями решений о выплате дивидендов Должником;
- запрет принятия залогодателями решений об увеличении Уставного капитала Должника и принятия в состав участников Должника третьих лиц.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ДОЛЖНИКА, КРЕДИТОРОВ И УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. В случае неисполнения участниками долевого строительства обязательств по внесению платежей в соответствии с условиями ДДУ, Должник вправе, во исполнение условий данного Мирового соглашения, не передавать жилые помещения, финансирование которых не произведено в полном объеме.

5.2. Неисполнение участниками долевого строительства обязательств, не прекращают исполнение Должником обязательств в объеме исполненных обязательств участниками строительства.

5.3. Взымание задолженностей участников долевого строительства перед Должником, с учетом п.5.2 выносится за рамки данного мирового соглашения и осуществляется в соответствии с

действующим законодательством.

5.4. Участник долевого строительства вправе обратиться к должнику с заявлением (с просьбой) о замене исполнения денежного обязательства на обязательство по передаче жилого (нежилого) помещения в строящемся (построенном) жилом доме, за исключением Жилых помещений, указанных в **Приложениях № 5.1, 5.2, 4** к настоящему Мировому соглашению, или о замене обязательства по передаче жилого (нежилого) помещения в строящемся (построенном) жилом доме на обязательство по выплате денежных средств.

При получении такого заявления. Должник вправе согласиться на замену исполнения обязательства. Стороны индивидуально определяют условия замены обязательства.

5.5. Договоренности, достигнутые между Участниками строительства и Должником, в рамках пункта 5.1. настоящего Мирового соглашения, не должны влиять на условия и порядок исполнения Мирового соглашения, а также нарушать права и законные интересы иных Кредиторов и участников строительства.

5.6. Отношения между ООО «РАМСТРОЙ» и Участниками строительства, которые не урегулированы настоящим Мировым соглашением, регулируются заключенными ранее ДДУ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Мировое соглашение вступает в силу с момента его утверждения Арбитражным судом и является обязательным для Должника, участников долевого строительства, кредиторов, уполномоченного органа и действует до момента исполнения обязательств перед конкурсными кредиторами и участниками долевого строительства. Односторонний отказ от исполнения, вступившего в силу настоящего Мирового соглашения, не допускается.

6.2. Удовлетворение требований участников долевого строительства о передаче жилых помещений, которые не включены в реестр требований о передаче жилых помещений по состоянию на дату утверждения Мирового соглашения общим собранием кредиторов, а также требований участников строительства по передаче нежилых помещений, осуществляется в порядке, предусмотренном соответствующими договорами, заключенными с Должником. Действие настоящего мирового соглашения на требования таких кредиторов в соответствии с п. 4 ст. 154 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не распространяется.

6.3. Утверждение Мирового соглашения Арбитражным судом является основанием для прекращения производства по делу о банкротстве ООО «Рамстрой» № А41-4123/17.

6.4. Стороны ознакомлены с содержанием ст. ст. 150 - 167, 201.1 - 201.15 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и понимают последствия заключения мирового соглашения.

6.5. Отказ от исполнения условий мирового соглашения, утвержденного Арбитражным судом, отдельными Кредиторами и участниками строительства, Должником, Инвестором не допускается.

6.6. Мировое соглашение составлено в 9 (Девяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых: один экземпляр - для Арбитражного суда Московской области, 2-ой - для Должника ООО «Рамстрой»; 3-й - для ПАО Сбербанк, 4-й - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, 5-й для Инвестора - ООО «ПМК-944 Треста Железобетон», 6-й и 7-й для Участников ООО «Рамстрой», 8-й для Временного управляющего ООО «Рамстрой», 9-для Представителя собрания кредиторов ООО «Рамстрой».

6.7. Настоящее соглашение заключено на основании и во исполнение решения собрания кредиторов должника от 17.11.2017, принявшего решение о заключении мирового соглашения, результаты которого отражены в Протоколе общего собрания кредиторов должника от ____ .11.2017 года.

6.8. Все расходы по уплате государственной пошлины возлагаются на Должника.

6.9. С даты утверждения Арбитражным судом Московской области настоящего Мирового соглашения Кредиторы обязуются не предпринимать ранее сроков, установленных для добровольного исполнения обязательств Должником в п.4.1. мирового соглашения, действий по принудительному исполнению заявленных в рамках процедуры банкротства Должника требований, в том числе:

- мер по бесспорному (безакцептному) списанию средств;
- возбуждению или продолжению процедур по принудительному взысканию в суде, третейском, арбитражном суде, а равно мер по исполнению вступивших в законную силу судебных актов;
- наложению ареста на имущество Должника или применению иных обеспечительных мер ограничительного характера;
- иных мер, которые направлены на принудительное исполнение предусмотренных настоящим Мировым соглашением требований или создание для Кредитора особых условий в целях получения платежа или иного удовлетворения в отношении предусмотренных настоящим Соглашением требований, а в тех случаях, когда такие действия были предприняты до вступления в силу настоящего Соглашения, принять все меры к прекращению соответствующих процедур в возможно более короткий срок, включая отзыв предъявленных к исполнению исполнительных документов.

6.10. Неотъемлемыми составляющими частями настоящего мирового соглашения являются:

- Приложение № 1 – Реестр требований кредиторов четвертой очереди, требований третьей и четвертой очереди по неустойкам;
- Приложение № 2 - Реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Рамстрой»;
- Приложение № 3 - Реестр известных кредиторов ООО «Рамстрой»;
- Приложение № 4 - Реестр жилых помещений ООО «Рамстрой», передаваемых ООО «ПМК-944 Треста Железобетон»;
- Приложение № 5.1 - Реестр Жилых помещений и машиномест ООО «Рамстрой», передаваемых ПАО Сбербанк по ДДУ;
- Приложение № 5.2. – Реестр Жилых помещений, передаваемых ПАО Сбербанк по соглашению об отступном;
- Приложение № 6 - Протокол № 01/10/2017 общего собрания участников ООО «Рамстрой» от 25.10.2017 года;
- Приложение № 7 – Форма Акта Приема-передачи Жилых помещений;
- Приложение № 8 – Копия Договора №.14/09 денежного займа с процентами от 14.09.2017 года и платежных поручений, подтверждающих предоставление денежных средств.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Должника:

Генеральный директор ООО "Рамстрой":

Уполномоченный представитель собрания кредиторов:

От ПАО Сбербанк:

Заместитель Председателя Московского банка ПАО Сбербанк

**Временный управляющий
ООО «Рамстрой»:**

**От 3-го лица:
Директор**

**ООО «ПМК-944 Треста Железобетон»
Гасанов Бабек Байрам оглы**

Мавлянов И.Р. (в лице представителя по Доверенности Романова В.В.)

Финансовый управляющий Мавлянова И.Р. Бурлак Ю. Б.

Производство по делу № А41-4123/17 о несостоятельности (банкротстве) ООО «РамСтрой» (ИНН 5040073597, ОГРН 1065040041109) прекратить.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его вынесения в Арбитражный суд Московского округа через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Морхат П.М.