



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

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Москва  
17 ноября 2020 года

Дело № А41-34210/20

Резолютивная часть решения оглашена 10 ноября 2020 г.  
Полный текст решения изготовлен 17 ноября 2020 г.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Корниенко В. А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Турсуновой Д. М., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства о признании ООО «СТРОЙИНВЕСТ» (ИНН 5018094136, ОГРН 1045003356991) несостоятельным (банкротом), при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания,

**УСТАНОВИЛ:**

09 июня 2020 г. в Арбитражный суд Московской области поступило заявление Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства (далее – Фонд) о признании несостоятельным (банкротом) ООО «СТРОЙИНВЕСТ» (ИНН 5018094136, ОГРН 1045003356991).

Определением Арбитражного суда Московской области от 24 июля 2020 г. заявление было принято к рассмотрению суда, возбуждено производство по делу № А41-34210/20 о несостоятельности (банкротстве) ООО «СТРОЙИНВЕСТ» (далее – должник).

В судебном заседании представитель Фонда просил признать должника несостоятельным (банкротом) и ввести в его отношении процедуру конкурсного производства, применив правила параграфа 7 «Банкротство Застройщиков» главы IX Закона о банкротстве, представитель ООО «СТРОЙИНВЕСТ» не возражал, пояснил, что должник является застройщиком по смыслу Закона о банкротстве, строительство жилых домов не ведет на протяжении длительного времени.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) юридическое лицо считается не способным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, если соответствующие обязательства не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, что является признаком банкротства.

Фонд в силу положений параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве обладает специальными полномочиями по подаче заявлений о признании должников, являющихся застройщиками, несостоятельными (банкротами), в том числе в случаях, если он не является кредитором застройщика.

В силу п. 2.7 ст. 201.1 Закона о банкротстве арбитражный суд рассматривает обоснованность заявления о признании должника банкротом по общим правилам, предусмотренным ст. 48 Закона о банкротстве с учетом особенностей и изъятий, установленных параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве.

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве 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

В силу пп. 2 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве участником строительства является физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование, а также Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

Должнику для осуществления комплексного многоэтажного строительства многоквартирного жилого дома Муниципальным образованием «Городское поселение Сергиев Посад» было выдано разрешение на строительство от 02 ноября 2011 г. № RU-50512104-263.

ООО «СТРОЙИНВЕСТ» в ходе осуществления своей деятельности привлекало денежные средства для долевого строительства многоквартирного дома в соответствии с Федеральным законом 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» (далее – Закон № 214-ФЗ).

В соответствии с п. 2 ст. 201.1 Закона о банкротстве правила, установленные параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве, применяются независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также независимо от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства.

ООО «СТРОЙИНВЕСТ» осуществляет строительство на имеющемся в его распоряжении земельном участке, расположенном по адресу: Московская обл., Сергиево-Посадский р-н, г. Сергиев Посад, ш. Ярославское, д. между домами № 22 и № 8, кадастровый номер 50:50:70101:75.

В связи с изложенным, должник по смыслу ч. 1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве является застройщиком – лицом, привлекающим денежные средства и (или) имущество участников строительства, к которому имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

Согласно ч. 2.7 ст. 201.1 Закона о банкротстве при рассмотрении дела о банкротстве застройщика предусмотренные настоящим Федеральным законом наблюдение и финансовое оздоровление не применяются.

Арбитражный суд рассматривает обоснованность заявления о признании должника банкротом по правилам статьи 48 настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящим параграфом.

По результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании застройщика банкротом арбитражный суд при условии обоснованности требований заявителя принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Арбитражным судом установлено, что должник обладает признаками неплатежеспособности и/или недостаточности имущества ввиду следующих фактических обстоятельств:

- в нарушение п. 1 ст. 4 и п.1 ст. 6 Закона № 214-ФЗ должник принятые на себя обязательства перед участниками долевого строительства по передаче жилых помещений (квартир) в установленные сроки не выполнил, до настоящего времени дом не сдан и находится в низкой степени готовности, строительные работы на указанном объекте не ведутся, что не отрицается представителем должника;

- в отношении застройщика возбуждены исполнительные производства на общую сумму более двух миллионов рублей, задолженность по которым не погашена до настоящего времени, исполнительные производства не окончены.

- вступившими в законную силу решениями арбитражных судов с ООО «СТРОЙИНВЕСТ» в пользу третьих лиц взыскана задолженность в общей сумме, превышающей семь миллионов рублей.

С учетом изложенного, а также в силу наличия у Фонда специальной правоспособности инициирования процедуры банкротства застройщика, предусмотренной Законом о банкротстве, и закрепленной за ним публично-правовой функции защиты интересов участников долевого строительства от имени Российской Федерации, суд полагает, что предмет доказывания признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества должника ограничивается минимально достаточным кругом обстоятельств, указывающих на невозможность удовлетворения застройщиком требований участников строительства, которые по своей правовой природе обладают особым субъектным статусом в отношении застройщика в силу отсутствия у граждан предпринимательского интереса как такового при заключении договоров долевого участия и отсутствия профессиональных познаний, позволяющих исключить возможные риски.

Данные обстоятельства являются основанием для открытия в отношении должника процедуры конкурсного производства по заявлению Фонда.

Конкурсное производство вводится сроком на один год. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, до шести месяцев (ч. 2.7 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

Согласно п. 2.4 ст. 201.1 Закона о банкротстве при подаче заявления о признании застройщика банкротом в нем указываются кандидатура арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом, наименование и адрес саморегулируемой организации, членом которой является указанный арбитражный управляющий.

Согласно п. 2.4 ст. 201.1 Закона о банкротстве при подаче заявления о признании застройщика банкротом в нем указываются кандидатура арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом, наименование и адрес саморегулируемой организации, членом которой является указанный арбитражный управляющий.

При подаче заявления о признании должника банкротом, в качестве кандидатуры конкурсного управляющего Фондом был указан член ААУ «СЦЭАУ» Храмов Дмитрий Владимирович.

Указанной саморегулируемая организацией 28 сентября 2020 г. в материалы дела представлены документы на кандидатуру арбитражного управляющего Храмова Дмитрия Владимировича для утверждения его конкурсным управляющим должника с заключением о его соответствии требованиям ст. ст. 20, 20.2 Закона о банкротстве.

Указанная кандидатура арбитражного управляющего соответствует требованиям, установленным ст. ст. 20, 201.1 Закона о банкротстве, и аккредитована Фондом.

В п. 2.6 ст. 201.1 Закона о банкротстве прямо указано на то, что арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего, кандидатура которого указана в признанном обоснованным заявлении Фонда о признании застройщика банкротом.

28 сентября 2020 г. от Фонда в арбитражный суд поступило ходатайство о замене саморегулируемой организации, согласно которому он просил утвердить конкурсным управляющим должника члена Ассоциации «МСОПАУ» Новикова Павла Васильевича.

Согласно п. 4 ст. 45 Закона о банкротстве замена кандидатуры арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, указанных в заявлении о признании должника банкротом, допускается по ходатайству заявителя до даты направления в заявленную саморегулируемую организацию определения арбитражного суда о принятии

заявления о признании должника банкротом или протокола собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего.

В связи с тем, что ходатайство о замене саморегулируемой организации заявлено после направления в ААУ «СЦЭАУ» определения арбитражного суда о запросе документов на арбитражного управляющего Храмова Дмитрия Владимировича, арбитражный суд, исследовав представленные в материалы дела документы считает возможным утвердить конкурсным управляющим должника члена ААУ «СЦЭАУ» Храмова Дмитрия Владимировича. Арбитражный суд отмечает, что названная кандидатура арбитражного управляющего отвечает требованиям Закона о банкротстве. Кандидат изъявил желание быть конкурсным управляющим должника.

Оценив вышеуказанные обстоятельства, суд полагает, что утверждение конкурсным управляющим должника члена ААУ «СЦЭАУ» Храмова Дмитрия Владимировича отвечает целям процедуры банкротства и не повлечет нарушения прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, в том числе участников строительства.

Ежемесячный размер вознаграждения конкурсному управляющему определяется арбитражным судом в соответствии со ст. 20.6 Закона о банкротстве в 30 000 руб. в месяц за счет имущества должника.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 20, 45, 201.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»,

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

Признать ООО «СТРОЙИНВЕСТ» (ИНН 5018094136, ОГРН 1045003356991) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «СТРОЙИНВЕСТ» (ИНН 5018094136, ОГРН 1045003356991) конкурсное производство сроком на один год, до 10 ноября 2021 г.

Применить при банкротстве должника ООО «СТРОЙИНВЕСТ» (ИНН 5018094136, ОГРН 1045003356991) правила § 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» «Банкротство застройщиков».

Привлечь к участию в настоящем деле Министерство жилищной политики Московской области (Московская обл., г. Красногорск, Бульвар Строителей, д. 1).

Утвердить конкурсным управляющим ООО «СТРОЙИНВЕСТ» члена ААУ «СЦЭАУ» Храмова Дмитрия Владимировича (ИНН 583713135434, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 16040, адрес для направления корреспонденции: 410003, г. Саратов, ул. Мясницкая, д. 19).

Утвердить размер вознаграждения конкурсному управляющему в сумме 30 000 руб. ежемесячно за счет имущества должника.

Прекратить полномочия руководителя должника и обязать его в трехдневный срок передать конкурсному управляющему все печати, штампы, материальные и денежные средства должника, а также всю документацию.

Конкурсному управляющему осуществить публикацию сведений о признании должника банкротом, доказательства публикации представить в дело, по окончании срока конкурсного производства представить в суд отчет.

Взыскать с ООО «СТРОЙИНВЕСТ» в пользу Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

В. А. Корниенко