

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАЛИЧИИ ИЛИ ОБ ОТСУТСТВИИ
ОСНОВАНИЙ ДЛЯ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК ДОЛЖНИКА
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «КЕРАМО»,
выполненное временным управляющим Гринштейном Алексеем
Михайловичем**

г. Москва

03 октября 2017 года

Согласно п. 1 ст. 61.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом РФ, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в Законе о банкротстве.

Закон о банкротстве предусматривает возможность оспаривания по специальным основаниям двух видов оспоримых сделок - подозрительных (ст.61.2) и с предпочтением (ст.61.3). В постановлении Пленума ВАС РФ № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» приведен перечень сделок, которые могут быть оспорены в рамках дела о несостоятельности (банкротстве).

Согласно п.2 ст.61.4 Закона о банкротстве сделки по передаче имущества и принятию обязательств или обязанностей, совершаемые в обычной хозяйственной деятельности, осуществляемой должником, не могут быть оспорены на основании п.1 ст.61.2 и ст.61.3 Закона о банкротстве, если цена имущества, передаваемого по одной или нескольким взаимосвязанным сделкам, или размер принятых обязательств или обязанностей не превышает одного процента стоимости активов должника, определяемой на основании бухгалтерской отчетности должника за последний отчетный период. В п.14 постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» сказано, что к сделкам по принятию обязательств или обязанностей относятся, в частности, любые договоры, предусматривающие уплату должником денег, в том числе договоры купли-продажи (для покупателя), подряда (для заказчика), кредита (для заемщика), а также договоры поручительства, залога и т.п.

Вместе с тем Закон о банкротстве устанавливает особенности признания недействительными сделок застройщика статьей 201.8-1. Согласно п.1 ст. 201.8-1 правило пункта 2 статьи 61.4 настоящего Федерального закона применяется в отношении сделок застройщика, заключенных в целях финансирования строительства объекта незавершенного строительства и направленных на исполнение обязательств застройщика по указанным сделкам, в том числе по сделкам, направленным на прекращение взаимных обязательств сторон, независимо от цены имущества, передаваемого по одной или нескольким взаимосвязанным сделкам, или размера принятых обязательств или обязанностей по указанным сделкам.

В п. 2 ст. 201.8-1 установлено, что указанные в пункте 1 настоящей статьи сделки могут быть признаны недействительными на основании пункта 1 статьи 61.2 или статьи 61.3 настоящего Федерального закона в случаях:

1) использования застройщиком денежных средств, уплаченных участниками долевого строительства по договору в целях финансирования строительства объекта незавершенного строительства, в нарушение требований статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

2) если цена сделки и (или) иные ее условия на момент заключения существенно в худшую для застройщика сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых

в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки, и на ее заключение не получено согласие арбитражного управляющего;

3) если использование денежных средств, полученных по сделке для финансирования строительства объекта незавершенного строительства, осуществлялось не через специальный банковский счет, указанный в статье 201.8-2 настоящего Федерального закона.

Анализ сделок должника проводился за период в течение трех лет до даты подачи заявления о признании должника банкротом – 10.06.2013 года до настоящего времени.

1. Анализ сделки, в результате которой должник стал отвечать признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена в отношении заинтересованного лица. Не выявлена.

2. Анализ сделки, где стоимость переданного в результате совершения сделки или нескольких взаимосвязанных сделок имущества либо принятых обязательства и (или) обязанности составляет двадцать и более процентов балансовой стоимости активов должника. Не выявлена.

3. Анализ кредитных договоров, договоров займа, договоров залога и поручительства должника за исследуемый период.

Анализ кредитных договоров

№	Дата и номер договора	Процентная ставка, % годовых	Сумма долга, руб.	Начисленные проценты на 19.04.2017, руб.	Итого задолженность на 19.04.2017, руб.	Характеристика
ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС»						
1	Кредитный договор № КД-31/0307 от 03.07.2015	21	9 000 000,00	1 034 328,99	10 034 328,99	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
2	Кредитный договор № КД-78/2812 от 28.12.2015	21	3 477 000,00	461 440,77	3 938 440,77	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
3	Кредитный договор № КД-71/0511 от 05.11.2013	21	26 000 000,00	3 450 520,56	29 450 520,56	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого по ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС»			38 477 000,00	4 946 290,32	43 423 290,32	
ООО «Мобильные Технологии» (правопреемник ПАО «Сбербанк»)						
1	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 0060013/4611320 0 от 08.07.2013	10,75	130 169 892,58	3 532 099,59	133 701 992,17	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого по ООО «Мобильные Технологии»			130 169 892,58	3 532 099,59	133 701 992,17	

ПАО «Сбербанк России»						
1	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 0060013/46113200 от 08.07.2013	10,75	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого по ПАО «Сбербанк России»			10 000 000,00	0,00	10 000 000,00	

Анализ договоров залога и поручительств

№	Дата и номер договора	Предмет залога	Залоговая стоимость предмета залога, руб.	Характеристика
ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС»				
1	Договор залога от 01.07.2014 г. в обеспечение обязательств по Кредитному договору № КД-71/0511 от 05.11.2013	1. Земельный участок, кадастровый номер 50:26:191416:0003, площадью 23 460 кв.м.; 2. Котельная, кадастровый номер 50-50-26/056/2005-297; 3. Котельная, кадастровый номер 50-50-26/056/2005-298; 4. Насосная станция, кадастровый номер 50-50-26/056/2005-301; 5. Скважина, кадастровый номер 50-50-26/056/2005-300; 6. Газораспределительный пункт, кадастровый номер 50-50-26/056/2005-299; 7. Узел приготовления горячей воды, кадастровый номер 50-50-26/056/2005-294; 8. Здание (Административно-бытовой корпус), кадастровый номер 50-50-77/028/2007-416; местонахождение: Москва, пос. Первомайское, близ дер. Пучково, АО «КЕРАМО»	50 000 000,00	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
2	Договор залога от 16.02.2015 в обеспечение обязательств ООО «СО. Партнер» по Кредитному договору от 08.05.2014 № КД-30/0805	Земельный участок кадастровый номер 50:26:191416:53, площадью 10 712 кв.м., местонахождение: Москва, пос. Первомайское, близ дер. Пучково, АО «КЕРАМО»	9 993 500,00	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого по ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС»			59 993 500,00	
ООО «Мобильные Технологии»				
1	Договор ипотеки № 00660013/46113203-1 от 08.07.2013 в обеспечение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 50:26:190705:30, площадью 10 254,12 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, дер. Каменка, уч. 51	112 842 000,00	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением

	кредитной линии № 0060013/4611 3200 от 08.07.2013			
2	Договор залога имущества № 00660013/461 13203-1 от 08.07.2013	Имущественные права на строящиеся объекты: 65 квартир в блочных жилых домах, обеспечивающие сооружения 8 объектов, детский семейный клуб.	296 937 004,73	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого по ООО «Мобильные Технологии»			409 779 004,73	
ПАО МАБ «Темпбанк»				
1	Обеспечение обязательств по исполнению мирового соглашения, утвержденного судом 20.11.2015 по делу № А40-178114/13	1. Земельный участок, площадью 1075 кв. м., с кадастровым номером 50:26:0191416:20; 2. Земельный участок, площадью 816 кв. м., с кадастровым номером 50:26:0191416:19; 3. Земельный участок, площадью 5840 кв. м., кадастровый номер 50:26:0191416:21; 4. Земельный участок, площадью 4720 кв. м., кадастровый номер 50:26:0191416:22; 5. Земельный участок, площадью 847 кв. м., кадастровый номер 50:26:0191416:29; 6. Земельный участок, площадью 1070 кв. м., кадастровый номер 50:26:0191416:30; 7. Земельный участок, площадью 5464 кв. м., кадастровый номер 50:26:0191416:31; 8. Земельный участок, общая площадью 559 кв. м., кадастровый номер 50:26:0191416:32; 9. Земельный участок, площадью 114 кв. м., кадастровый номер 50:26:0191416:49; 10. Земельный участок, площадью 3663 кв. м., кадастровый номер 50:26:0191416:50; адрес участков: город Москва, п. Первомайское, вблизи д. Пучково, ОАО «Керамо»	25 421 539,03	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого по ПАО МАБ «Темпбанк»			25 421 539,03	
ООО «Торговый дом К.С.М.»				
1	Договор о залоге недвижимости от 19.03.2015 в обеспечение исполнения обязательств ООО «СО. Партнер» по договору поставки № 2343/01 - 13ДП от 28.01.2013	1. Земельный участок, площадью 683 кв. м., кадастровый номер 50:26:0191416:56; 2. Земельный участок, площадью 523 кв. м., кадастровый номер 50:26:0191416:54; 3. Земельный участок, площадью 750 кв. м., кадастровый номер 50:26:0191416:55	12 630 020,20	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого по ООО «Торговый дом К.С.М.»			12 630 020,20	

Анализ договоров займа полученных

№	Дата и номер договора	Процентная ставка, % годовых	Сумма долга, руб.	Начисленные проценты на 19.04.2017, руб.	Итого задолженность на 19.04.2017, руб.	Характеристика
Секинаев Марзабек Георгиевич						
1	договор займа № 40 от 22.06.2015	17	5 000 000	1 536 986,30	6 536 986,30	Сделка с заинтересованным лицом, не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
2	договор займа № 41 от 08.07.2015	17	5 000 000	1 511 369,86	6 511 369,86	Сделка с заинтересованным лицом, не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
3	договор займа № 42 от 29.07.2015	17	5 100 000	1 491 715,07	6 591 715,07	Сделка с заинтересованным лицом, не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
4	договор займа № 43 от 05.09.2015	17	2 500 000	682 328,77	3 182 328,77	Сделка с заинтересованным лицом, не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
5	договор займа № 44 от 05.09.2015	17	5 877 000	1 475 137,04	7 362 137,04	Сделка с заинтересованным лицом, не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого по Секинаеву М.Г.			23 477 000	6 697 537,04	30 174 537,04	
Секинаев Нарт Марзабекович						
1	договор займа №45 от 06.11.2015	16	2 500 000	577 534,25	3 077 534,25	Сделка с заинтересованным лицом, не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
2	договор займа №46 от 11.11.2015	16	5 000 000	306 310,35	306 310,35	Сделка с заинтересованным лицом, не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
3	договор займа №47 от	16	2 136 641	525 263,71	2 661 904,71	Сделка с заинтересованным

	23.11.2015					лицом, не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
4	договор займа №48 от 16.12.2015	16	794 707,29	167 292,28	961 999,57	Сделка с заинтересованным лицом, не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
5	договор займа №49 от 25.12.2015	16	1 932 000	385 982,24	2 317 982,24	Сделка с заинтересованным лицом, не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
6	договор займа №50 от 31.03.2016	16	2 000 000	335 998,80	2 335 998,80	Сделка с заинтересованным лицом, не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого по Секинаеву Н.М.			14 636 348,29	2 298 381,63	16 934 729,92	
ООО «СО.ПАРТНЕР»						
1	договор займа №31 от 26.06.2013	9	149 000 000		149 000 000	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого по ООО «СО.ПАРТНЕР»			149 000 000		149 000 000	
Давыдов Александр Юрьевич						
1	договор займа № 27 от 29.05.2013	16	1 372 390		1 372 390	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
2	договор займа № 28 от 20.06.2013	16	10 500 000		10 500 000	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
3	договор займа № 29 от 24.06.2013	16	1 500 000		1 500 000	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
4	договор займа № 30 от 26.06.2013	16	2 450 000		2 450 000	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
5	договор займа № 31 от 11.07.2013	16	1 590 000		1 590 000	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением

6	договор займа № 32 от 16.07.2013	16	710 600		710 600	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого Давыдов А.Ю.			18 122 990		18 122 990	
ООО «СК-17»						
1	договор займа № 3-5/16 от 20.06.2013	18	684 385,99		684 385,99	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого по ООО «СК-17»			684 385,99		684 385,99	

Займы, выданные заинтересованным лицам

№	Дата и номер договора	Процентная ставка, % годовых	Сумма долга, руб.	Начисленные проценты на 19.04.2017, руб.	Итого задолженность на 19.04.2017, руб.	Характеристика
Секинаев Марзабек Георгиевич						
1	Договор займа № 25 24.08.2012	7	13 765 613,19	4 339 815,55	18 105 428,74	Совершена за пределами трехгодичного срока
2	Договор о переводе долга от 16.12.2011		22 157 534,25		22 157 534,25	Совершена за пределами трехгодичного срока
3	Договор займа № 37 от 09.04.2014	8	17 000 000,00	4 121 922,90	21 121 922,90	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого по Секинаеву Марзабеку Георгиевичу			52 923 147,44	8 461 738,45	61 384 885,89	

4. Анализ подозрительных сделок с имуществом должника за исследуемый период. Не выявлены.

5. Анализ исполнения Соглашения об отступном от 24.12.2015.

16.02.2015 г. должником с ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС» заключен договор залога от 16.02.2015 в обеспечение обязательств ООО «СО. Партнер» по Кредитному договору от 08.05.2014 № КД-30/0805. В обеспечение обязательств ООО «СО. Партнер» по указанному договору в залог банку был передан земельный участок кадастровый номер 50:26:191416:53, площадью 10 712 кв.м., местонахождение: Москва, пос. Первомайское, близ дер. Пучково, АО «КЕРАМО». Стоимость предмета залога определена сторонами в размере 9 993 500,00 рублей.

24.12.2015 г. АО «КЕРАМО», ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС», ООО «СО. Партнер» заключили соглашение об отступном, согласно которому в собственность ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС» в счёт исполнения обязательств ООО «СО. Партнер» по Кредитному договору от 08.05.2014 № КД-30/0805 в размере 35 000 000,00 рублей должником передается следующее имущество:

1. Земельный участок кадастровый номер 50:26:191416:53, площадью 10 712 кв.м., местонахождение: г. Москва, пос. Первомайское, близ дер. Пучково, АО «КЕРАМО» по определённой сторонами стоимости 18 000 000,00 рублей;

2. Здание распределительной трансформаторной подстанции с питающими кабельными линиями, общей площадью 170 кв.м., инв. № 145:049-16380, расположено по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, близ дер. Пучково, кадастровый (условный) номер 50-50-26/056/2005-303 по определённой сторонами стоимости 50 000 000,00 рублей.

Следовательно, в пользу банка ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС» должником передано имущества на 68 000 000,00 рублей в счёт погашения долга ООО «СО. Партнер» перед банком в размере 35 000 000,00 рублей.

Вместе с тем здание распределительной трансформаторной подстанции с питающими кабельными линиями предметом договора о залоге от 16.02.2015 не являлось и, по мнению временного управляющего, принято ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС» в качестве отступного в соответствии с пп. 3 п. 4 ст. 35 Земельного Кодекса РФ, согласно которого не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, сооружения, в случае, если они принадлежат одному и тому же лицу.

Согласно п. 1.5 Соглашения об отступном у ООО «СО. Партнер» возникло обязательство перед АО «КЕРАМО» в сумме 35 000 000,00 рублей со сроком гашения до 30.07.2017, которое было погашено за счёт встречных однородных требований 31 марта 2016 года. Настоящий зачет сделкой, совершённой с предпочтением не является в силу совершения её за пределами месячного срока, установленного п. 1 ст. 61.3 Закона о банкротстве.

Оставшаяся сумма в размере 33 000 000,00 рублей, подлежащая оплате банком должнику в размере превышения стоимости переданного в отступное имущества над суммой долга по кредитному договору, была оплачена ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС» следующим образом:

31 777 747,85 рублей оплачено банком на расчётный счёт должника № 40702810500010000705 31 марта 2016 года (банковский ордер № 9141);

611 125,99 рублей списаны с АО «КЕРАМО» в погашение просроченные проценты по кредитному договору за февраль 2016 года в соответствии с п. 5 Соглашения о порядке погашения задолженности Залогодателем-Поручителем задолженности Заёмщика по Кредитному Договору КД-30/0805 от 08.05.2014 по мемориальному ордеру 7489 от 31 марта 2016 года;

611 126,16 рублей списаны с АО «КЕРАМО» в погашение просроченные проценты по кредитному договору за февраль 2016 года в соответствии с п. 5 Соглашения о порядке погашения задолженности Залогодателем-Поручителем задолженности Заёмщика по Кредитному Договору КД-30/0805 от 08.05.2014 по мемориальному ордеру 7488 от 31 марта 2016 года.

В этот же день, 31.03.2016, поступившие на расчётный счёт должника денежные средства по исполнению соглашения об отступном в размере 31 764 470,71 рублей были переведены на счета иных лиц, притом часть этих операций, по мнению временного управляющего, являются сделками, совершёнными с предпочтением, развернутый анализ представлен ниже в таблице:

№	Получатель	Основание	Сумма	Характеристика
1	ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС»	Банковский ордер № 9155, списание процентов по договору № КД-78/2812 от 28.12.2015	61 845,00	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
2	ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС»	Банковский ордер № 9156, списание процентов по договору № КД-78/2812 от 28.12.2015	160 081,97	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением

3	ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС»	Банковский ордер № 9154, списание процентов по договору № КД-71/0511 от 28.12.2015	462 459,02	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
4	Секинаев Нарт Марзабекович	Платежное поручение № 25 от 31.03.2016, возврат средств по договору займа № 47 от 23.11.2015	863 359,00	Является сделкой с предпочтением согласно п. 3 ст. 61.3 ЗоБ
5	ООО «Керамо-Сервис»	Платежное поручение № 26 от 31.03.2016, возврат средств по договору купли-продажи № 31 от 18.05.2015	963 427,72	Является сделкой с предпочтением согласно п. 3 ст. 61.3 ЗоБ
6	Секинаев Нарт Марзабекович	Платежное поручение № 24 от 31.03.2016, возврат средств по договору займа № 46 от 11.11.2015	5 000 000,00	Является сделкой с предпочтением согласно п. 3 ст. 61.3 ЗоБ
7	Крыцкая Юлия Александровна	Платежное поручение № 23 от 31.03.2016, возврат средств по договору участия в долевом строительстве № 62-1 от 20.12.2013	5 653 298,00	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
8	Давыдов Александр Юрьевич	Платежное поручение № 22 от 31.03.2016, возврат средств по договору участия в долевом строительстве № 60-4 от 28.01.2014	9 000 000,00	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
9	Сугаров Александр Михайлович	Платежное поручение № 21 от 31.03.2016, возврат средств по договору участия в долевом строительстве № 60-4 от 28.01.2014	9 600 000,00	Не является подозрительной сделкой или сделкой с предпочтением
Итого			31 764 470,71	

По мнению временного управляющего, в связи с оплатой ООО КБ «КРЕДИТ ЭКСПРЕСС» разницы между стоимостью имущества, полученного им по соглашению об отступном от 24.12.2015, и переданного права требования к ООО «СО. Партнер» денежными средствами на счёт должника, сделка совершённой с предпочтением не является.

В целях выявления признаков подозрительной сделки в соответствии с п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве для определения неравноценности встречного исполнения необходимо проведение оценки имущества, являющегося предметом данного соглашения об отступном на дату проведения сделки, 24.12.2015г.

6. Анализ Договора долевого участия (ДДУ) № Б-1/4-6 (Далее - Договор) от 11 августа 2016 года на строительство квартиры, заключенного с Гвоздевым Дмитрием Владимировичем.

07 августа 2014 года между АО «КЕРАМО» (Застройщик) и Гвоздевым Дмитрием Викторовичем (Участник строительства) заключен договор долевого участия (ДДУ) № Б-3/3-3 на строительство квартиры площадью 134,44 кв.м., стоимость строительства по договору составила 6 292 096,00 рублей. Свои обязательства по финансированию строительства Участник исполнил в полном объёме, Застройщик свои обязательства по договору не выполнил. Вследствие переноса срока сдачи объектов договор долевого участия между сторонами был расторгнут 08.05.2015 г., притом расторжение зарегистрировано Управлением Росреестра по городу Москве 07.07.2015 за № 77-77/017-77/017/007/2015-353/1. Затем Гвоздев Дмитрий Викторович обратился в Никулинский районный суд города Москвы о взыскании с АО «КЕРАМО» денежных средств, уплаченных по договору долевого участия.

Решением Никулинского районного суда города Москвы по делу № 2-7953/15 от 19.11.2015 г. с АО «КЕРАМО» в пользу Гвоздева Дмитрия Викторовича взыскано 6 296 092,00 рублей основного долга, 188 763,00 рублей процентов в соответствии с п. 5 ст. 28 Закона «О защите прав потребителей», моральный вред в размере 1 000,00 рублей и в возврат госпошлины 27 905,00 рублей. Решение вступило в законную силу 15.02.2016.

11 августа 2016 года между АО «КЕРАМО» (Далее - Застройщик) и Гвоздевым Дмитрием Викторовичем (Далее - Участник строительства) заключен договор долевого участия (ДДУ) № Б-1/4-6 (Далее - Договор) на строительство квартиры.

В соответствии с п.п. 1.1.,1.2,1.3. Договора, Застройщик обязуется построить и передать Истцу объект долевого строительства в виде квартиры (далее - Квартира) № 6 (шесть), площадью 167,12 кв.м., с количеством комнат 3 (три): на 1-ом, 2-ом и мансардном этаже соответственно проектной документации Застройщика, в десяти квартирном доме № 1 (один), корп.4 (четыре) (далее - Жилой дом), расположенном на земельном участке с кадастровым номером 50:26:0190705:30, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 69054 кв.м., по адресу: г. Москва, д. Каменка, уч.51.

Согласно п. 2.1. Договора, стоимость Квартиры составила 6 292 096 рублей 00 коп.

Истец полностью исполнил свои обязательства по оплате Цены договора, что подтверждается Актом зачета от 11.08.2016 года; заявлением физического лица на перевод денежных средств от 08.08.2014 года с отметкой банка о перечислении денежных средств на счет АО «КЕРАМО» на вышеуказанную сумму. Изначально эти средства были уплачены по договору № Б-3/3-3, который 08.05.2015 сторонами был расторгнут, сумма уплаченных истцом средств и неустойка были взысканы с ответчика Решением Никулинского районного суда города Москвы по делу № 2-7953/15 от 19.11.2015 г.

Фактически между сторонами имела место новация обязательства в смысле п. 1 ст. 414 ГК РФ, притом долг ответчика по старому обязательству был зачтён с долгом истца по новому обязательству, то есть проведён зачёт встречных однородных требований.

По смыслу абз. 2 п. 1 ст. 5 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 (далее – Закон о банкротстве) текущими являются любые требования кредиторов об оплате товаров, услуг работ, поставленных, оказанных и выполненных после принятия заявления о признании должника банкротом.

В силу разъяснений п. 34 Постановления Пленума ВАС РФ № 35 от 22.06.2012 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», это правило распространяется также и на неденежные требования.

Следовательно, так как Договор между сторонами заключен уже после принятия судом заявления о признании ответчика банкротом (10.06.2016), все требования к ответчику, в том числе и неденежного характера, вытекающие из этого данного Договора, являются текущими.

Соответственно, проводя новацию денежного обязательства ответчика перед истцом посредством заключения 11.08.2016 г. нового договора долевого участия в строительстве № Б-1/4-6 и зачёта денежного обязательства, возникшего до принятия заявления судом о признании банкротом ответчика, вытекающего из расторгнутого сторонами 08.08.2015 Договора долевого участия в строительстве № Б-3/3-3 и подтверждённого вступившим в законную силу Решением Никулинского районного суда города Москвы по делу № 2-7953/15 от 19.11.2015 г. и, следовательно, подлежащего включению в реестр требований кредиторов, фактически изменили очерёдность удовлетворения требования, трансформировав его в текущее неденежное требование и предоставив тем самым приоритет требованию истца перед другими кредиторами ответчика, чьи требования также вытекают из договоров долевого участия в строительстве, но подлежат включению в реестр требований кредиторов в соответствии с нормами Закона о банкротстве как возникшие до даты принятия заявления о признании банкротом.

Кроме того, временный управляющий полагает, что стороны знали о невозможности ответчика исполнить свои обязательства по Договору, и, следовательно, заключили его не для целей исполнения, а для целей получения приоритета над другими кредиторами ответчика. Об этом, по мнению временного управляющего, свидетельствуют следующие обстоятельства:

1. Согласно справке ответчика № б/н от 10.08.2017 работы на уч. 51 (кадастровый номер 50:26:190705:0030) не ведутся с сентября 2015 года.
2. В нарушение п. 3 ст. 4 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 Договор не прошёл государственную регистрацию.
3. Ответчик до заключения Договора с истцом 11.08.2016 не заключал договора долевого участия в строительстве с 25.09.2015, то есть почти год, а в августе 2016 года, уже после принятия судом в отношении него заявления о признании банкротом, заключил Договор с истцом, явно не имея возможности его исполнить.
4. Вышеуказанные обстоятельства носили открытый характер и были известны истцу.

Исходя из вышеизложенного, временный управляющий полагает, что Договор долевого участия (ДДУ) № Б-1/4-6 от 11 августа 2016 года является сделкой, повлекшей за собой оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами в отношении удовлетворения требований и приведшей к изменению очередности удовлетворения требований кредитора по обязательствам, возникшим до совершения оспариваемой сделки, притом совершённой после принятия судом заявления о признании должника банкротом и может быть обжалована в соответствии с п.1ст. 61.3 Закона о банкротстве.

7. Анализ сделок должника, совершённых в нарушение требований статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

ООО «ИНКОМ-Лэнд-Беляево» оказывало риэлтерские услуги, общая стоимость их составила 37 771 руб. Часть 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ содержит закрытый перечень статей расходов при строительстве объектов, на которые могут быть отнесены полученные застройщиком долевые инвестиции. Риэлтерские услуги не указаны в данном перечне, поэтому застройщиком допущено нецелевое использование денежных средств участников строительства. Данное обстоятельство отмечено в решении Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-181981/16 от 17.02.2017г о приостановлении деятельности должника, вступившем в законную силу.

ООО РИА «НЕКОС ЛАЙН» оказывало услуги по размещению рекламы, которые также не включены в перечень части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. Общая стоимость услуг составила 32 211 тыс. руб.

Застройщик не мел права тратить денежные средства участников строительства на данные цели. Для оплаты данных расходов застройщик должен был иметь собственные средства или привлеченные за счет других источников.

ООО «ИНКОМ-Лэнд-Беляево» и ООО РИА «НЕКОС ЛАЙН» заинтересованными лицами в отношении должника не являются. Договора с указанными контрагентами должником не представлены.

Согласно данным бухгалтерского учета должника операции с указанными контрагентами осуществлялись в 2014 – 2015 г.г.

Вместе с тем, временный управляющий считает, что вышеуказанные сделки с данными контрагентами не могут быть обжалованы по основаниям п. 1 ст. 61.2 и на

основании ст. 61.3 Закона о банкротстве ввиду пропуска специальных сроков на обжалование, установленных указанными нормами Закона о банкротстве.

Иных сделок, подлежащих обжалованию в соответствии с положениями ст. 201.8-1 Закона о банкротстве не выявлено.

Проведенный анализ сделок должника за исследуемый период не выявил подозрительных сделок должника.

Выявлена одна сделка должника на сумму 6 292 096,00 рублей, совершённая 11.08.2016г., являющаяся сделкой с предпочтением согласно п. 1 ст. 61.3 Закона о банкротстве.

Выявлено три платежа, совершённых 31.03.2016г. в пользу заинтересованных лиц на общую сумму 6 826 786,72 рублей, являющихся сделками с предпочтением согласно п. 3 ст. 61.3 Закона о банкротстве.

Итого выявлено четыре сделки, являющиеся сделками с предпочтением на общую сумму 13 118 882,72 рублей.

Иных сделок должника, являющихся подозрительными или совершёнными с предпочтением, не выявлено.

Анализ сделок должника затруднён в связи с недостаточностью документов, связанной с изъятием документации должника 08.02.2017 при проведении обыска сотрудниками ОЭБ и ПК по ТИНАО по поручению Следственного отдела по Троицкому и Новомосковскому административному округу города Москвы в рамках проверки № 526пр-16 от 27.12.2016.

Временный управляющий
АО «КЕРАМО»



А.М. Гринштейн