



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА**

420066, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Правосудия, д. 2, тел. (843) 235-21-61  
<http://faspo.arbitr.ru> e-mail: [info@faspo.arbitr.ru](mailto:info@faspo.arbitr.ru)

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
арбитражного суда кассационной инстанции**

г. Казань

Дело № А55-6409/2011

24 мая 2012 года

Резолютивная часть постановления объявлена 17 мая 2012 года.

Полный текст постановления изготовлен 24 мая 2012 года.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа в составе:  
председательствующего судьи Савкиной М.А.,  
судей Герасимовой Е.П., Моисеева В.А.,  
при участии представителей:  
общества с ограниченной ответственностью «Квантас» – Пустошкина О.В.,  
доверенность от 04.05.2012 № 11/05,  
открытого акционерного общества «АВТОВАЗБАНК» –  
Подосокорской Е.А., доверенность от 21.07.2011 № 5Д-2019,  
общества с ограниченной ответственностью «Ипотечная касса» –  
Климанова Е.А., доверенность от 29.12.2011 б/н,  
открытого акционерного общества «НОМОС-БАНК» – Сергеевой О.Н.,  
доверенность от 05.09.2011 № 7Д-2120,  
общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость-Самара» –  
Сергеевой О.Н., доверенность от 05.05.2012 № 62-07,

общества с ограниченной ответственностью «СК «Поволжская организация бизнес-строительства» – Березина А.Б., доверенность от 17.10.2011 б/н,

арбитражного управляющего Булюсина М.Г., лично, паспорт, закрытого акционерного общества «Эл-Траст» – Нижегородова Д.М., доверенность от 25.01.2012 б/н,

общества с ограниченной ответственностью «Выбор» – Мельникова А.Г., доверенность от 18.04.2012 б/н,

открытого акционерного общества «Региональный Деловой Центр» – Смирнова Е.Е., доверенность от 11.04.2011 б/н,

в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационные жалобы общества с ограниченной ответственностью «Квантас», открытого акционерного общества «АВТОВАЗБАНК», закрытого акционерного общества «Эл-Траст», общества с ограниченной ответственностью «Ипотечная касса», открытого акционерного общества «НОМОС-БАНК», общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость-Самара», Андреевой Ю.Н.,

на определение Арбитражного суда Самарской области от 23.03.2012 (судья Агеева Г.М.)

по делу № А55-6409/2011

по заявлению внешнего управляющего Булюсина Максима Германовича об утверждении мирового соглашения в рамках дела по заявлению ООО «Выбор» о признании ОАО «Региональный деловой центр» (ОГРН 1026301156705, ИНН 6316077900) несостоятельным (банкротом),

#### **УСТАНОВИЛ:**

определением Арбитражного суда Самарской области от 15.04.2011 возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве)



открытого акционерного общества «Региональный деловой центр» (далее – ОАО «Региональный деловой центр», должник).

Определением Арбитражного суда Самарской области от 13.05.2011 в отношении ОАО «Региональный деловой центр» введено наблюдение, временным управляющим утвержден Булюсин Максим Германович.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 14.10.2011 при рассмотрении дела № А55-6409/2011 о признании ОАО «Региональный деловой центр» несостоятельным (банкротом) применены положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Определением Арбитражного суда Самарской области от 16.12.2011 в отношении ОАО «Региональный деловой центр» введено внешнее управление.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 23.01.2012 внешним управляющим должника утвержден Булюсин Максим Германович.

В Арбитражный суд Самарской области поступило заявление внешнего управляющего должника Булюсина Максима Германовича об утверждении мирового соглашения с материалами собрания кредиторов должника от 05.03.2012.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 23.03.2012 утверждено мировое соглашение от 05.03.2012, по условиям которого:

«ОАО «Региональный деловой центр», именуемый в дальнейшем «Должник», в лице внешнего управляющего Булюсина Максима Германовича, действующего на основании определения Арбитражного суда Самарской области от 23.01.2012г., и

1. Общество с ограниченной ответственностью «Выбор»;
2. Ефимова Ольга Васильевна;
3. Тимонина Наталья Ивановна;

4. Тимонин Виталий Александрович;
5. Открытое акционерное общество «НОМОС-БАНК»;
6. Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость-Самара»;
7. Открытое акционерное общество «АВТОВАЗБАНК»;
8. Павлов Александр Владимирович;
9. Кондратьев Дмитрий Владимирович;
10. Косарева Александра Михайловна;
11. общество с ограниченной ответственностью «Квантас»;
12. закрытое акционерное общество «Эл-Траст»;
13. общество с ограниченной ответственностью «АС Корпорация»;
14. общество с ограниченной ответственностью «Волжская территориальная генерирующая компания»;
15. общество с ограниченной ответственностью СК «Поволжская организация бизнес-строительства»;
16. Сухов Константин Валентинович, Сухова Марина Николаевна, Сухова Ольга Константиновна;
17. Сухов Константин Валентинович;
18. общество с ограниченной ответственностью «Ипотечная касса» именуемые в дальнейшем «Кредиторы», являющиеся сторонами по делу № А55-6409/20011, находящемуся в производстве Арбитражного суда Самарской области, заключили настоящее мировое соглашение о нижеследующем:
  1. Кредиторы и Должник, действуя в рамках статьями 150,153 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», договорились заключить Мировое соглашение.
  2. Стороны подтверждают и согласны, что долг Должника перед Кредиторами, установленный Определениями Арбитражного Суда Самарской области и Постановлениями 11 арбитражного апелляционного суда по делу № А55-6409/2011 составляет соответственно:



1. Общество с ограниченной ответственностью «Выбор» – 3 710 817,28 руб.;
2. Ефимова Ольга Васильевна – 2 138 500,00 руб.;
3. Тимонина Наталья Ивановна – 51 465,00 руб.;
4. Тимонин Виталий Александрович – 41 465,00 руб.;
5. открытое акционерное общество «НОМОС-БАНК» – 15 454 677,88 руб.;
6. общество с ограниченной ответственностью Недвижимость-Самара» – 12 525 150,00 руб.;
7. открытое акционерное общество АВТОВАЗБАНК – 727 833 228,21 руб.;
8. Павлов Александр Владимирович – 1 300 000,00 руб.;
9. Кондратьев Дмитрий Владимирович – 1 500 000,00 руб.;
10. Косарева Александра Михайловна – 1 300 000,00 руб.;
11. общество с ограниченной ответственностью «Квантас» – 9 398 000,00 руб.;
12. закрытое акционерное общество «Эл-Траст» – 27 569 533,91 руб.;
13. общество с ограниченной ответственностью «АС Корпорация» – 899 751,16 руб.;
14. общество с ограниченной ответственностью «Волжская территориальная генерирующая компания» – 942 807,57 руб.;
15. общество с ограниченной ответственностью СК «Поволжская организация бизнес-строительства» – 905 641 525,10 руб.;
16. Сухов Константин Валентинович, Сухова Марина Николаевна, Сухова Ольга Константиновна – 286 081,65 руб.;
17. Сухов Константин Валентинович – 3 053 240,00 руб.;
18. Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечная касса» – 37 494 218,00 руб.

3. Все указанные в пункте 2 настоящего соглашения требования Кредиторов не относятся к первой и второй очереди.

Требования кредиторов первой и второй очереди к моменту утверждения Арбитражным судом Самарской области настоящего мирового соглашения удовлетворены.

4. Должник принимает на себя обязательства по погашению вышеуказанных сумм задолженности каждому кредитору в следующем порядке:

4.1. Требование общества с ограниченной ответственностью «Волжская территориальная генерирующая компания» в сумме 942 807,57 руб. погашаются путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный Кредитором в срок до 01.08.2012г

4.2. Требование Тимониной Натальи Ивановны в сумме 51 465,00 рублей погашаются путем перечисления денежных средств на расчетный (лицевой) счет, указанный Тимониной Натальей Ивановной в срок до 01.08.2012г.

4.3. Требование Тимонина Виталия Александровича в сумме 41 465,00 рублей погашаются путем перечисления денежных средств на расчетный (лицевой) счет, указанный Тимониным Виталием Александровичем в срок до 01.08.2012г.

4.4. Требование Сухова Константина Валентиновича, Суховой Марины Николаевны, Суховой Ольги Константиновны в сумме 286 081,65 рублей погашаются путем перечисления денежных средств на расчетный (лицевой) счет, указанный кредиторами, в срок до 01.08.2012г.

4.5. Должник производит погашение требований иных кредиторов, не указанных в п.п. 4.1-4.4 настоящего Мирового соглашения путем заключения с ними договоров долевого участия в строительстве и договоров купли-продажи доли в праве собственности на объекты незавершенного строительства:

Должник заключает с открытым акционерным обществом «АВТОВАЗБАНК»:

- договоры долевого участия в строительстве в отношении следующих нежилых помещений секции 1.2. ЖК «Москва» (полностью), общей площадью 7682,03 – подвальный этаж – 628,54 кв. м;

- цокольный этаж 402,9 кв. м.

- 1 этаж: помещение 1н, площадью 51,79 кв. м.

помещение 2н, площадью 58,55 кв. м.

помещение 3н, площадью 46,29 кв. м.

помещение 4н, площадью 52,05 кв. м.

помещение 5н, площадью 56,63 кв. м.

помещение 7н, площадью 86,31 кв. м.

помещение 8н, площадью 50,02 кв. м.

- 2 этаж – 654,24 кв. м.

- 3 этаж – 654,24 кв. м.

- 4 этаж – 654,24 кв. м.

- 5 этаж – 654,24 кв. м.

- 6 этаж – 613,54 кв. м.

- 7 этаж – 603,69 кв. м.

- 8 этаж – 603,65 кв. м.

- 9 этаж – 603,69 кв. м.

- 10 этаж – 603,69 кв. м.

- 11 этаж – 603,69 кв. м.

- договор долевого участия в строительстве в отношении нежилого помещения цокольного этажа секции 1.4 ЖК «Москва», общей площадью 1459,36 кв. м;

- договор долевого участия в отношении нежилого помещения № 12н на 2 этаже секции 1.4. ЖК «Москва» площадью 192,90 кв. м;

- договор долевого участия в отношении нежилого помещения № 26н на 3 этаже секции 1.4. ЖК «Москва» площадью 37,82 кв. м;

- договор долевого участия в отношении нежилого помещения № 13н на 3 этаже секции 1.4. ЖК «Москва» площадью 198,28 кв. м;



- договор долевого участия в отношении нежилого помещения № 6.1н на 6 этаже секции 1.4. ЖК «Москва» площадью 195,37 кв. м;

- договор долевого участия в строительстве в отношении следующих нежилых помещений 4 этажа секции 1.4 ЖК «Москва», общей площадью 777,32 кв. м:

помещение 4.1н, площадью 8,68 кв. м.

помещение 4.2н, площадью 10,10 кв. м.

помещение 19н, площадью 198,26 кв. м.

помещение 20н, площадью 91,51 кв. м.

помещение 21н, площадью 184,00 кв. м.

помещение 22н, площадью 92,26 кв. м.

помещение 23н, площадью 91,51 кв. м.

помещение 24н, площадью 101,00 кв. м;

- договор долевого участия в строительстве в отношении следующих нежилых помещений 5 этажа секции 1.4. ЖК «Москва», общей площадью 311,16 кв. м:

помещение 5н, площадью 41,54 кв. м.

помещение 5.1н, площадью 8,68 кв. м.

помещение 6н, площадью 39,52 кв. м.

помещение 8н, площадью 45,95 кв. м.

помещение 1н, площадью 165,37 кв. м.

помещение 9н, площадью 10,10 кв. м;

- договор долевого участия в строительстве в отношении следующих нежилых помещений 7 этажа секции 1.4. ЖК «Москва», общей площадью 488,64 кв. м:

помещение 1н, площадью 165,37 кв. м.

помещение 2н, площадью 10,1 кв. м.

помещение 3н, площадью 41,54 кв. м.

помещение 4н, площадью 47,53 кв. м.

помещение 5н, площадью 49,64 кв. м.



помещение 6н, площадью 39,52 кв. м.

помещение 8н, площадью 62,64 кв. м.

помещение 9н, площадью 47,19 кв. м.

помещение 7.1н, площадью 8,68 кв. м.

помещение 7.2н, площадью 16,43 кв. м;

- договор долевого участия в строительстве в отношении следующих нежилых помещений 8 этажа секции 1.4. ЖК «Москва», общей площадью 525,79 кв. м:

- помещение 1н, площадью 165,37 кв. м.

- помещение 2н, площадью 10,1 кв. м.

- помещение 3н, площадью 41,54 кв. м.

- помещение 4н, площадью 47,53 кв. м.

- помещение 5н, площадью 49,64 кв. м.

- помещение 6н, площадью 39,52 кв. м.

- помещение 7н, площадью 45,95 кв. м.

- помещение 8н, площадью 62,64 кв. м.

- помещение 8.2н, площадью 16,34 кв. м.

- помещение 9н, площадью 47,16 кв. м.;

- договор долевого участия в строительстве в отношении нежилых помещений 9 этажа секции 1.4. ЖК «Москва», общей площадью 720 кв. м;

- договор долевого участия в строительстве в отношении нежилых помещений 10 этажа секции 1.4. ЖК «Москва», общей площадью 312,52 кв. м:

- помещение 3н, площадью 41,54 кв. м.

- помещение 4н, площадью 47,53 кв. м.

- помещение 5н, площадью 49,64 кв. м.

- помещение 6н, площадью 38,96 кв. м.

- помещение 8н, площадью 62,64 кв. м.

- помещение 9н, площадью 47,16 кв. м.

- помещение 10.1н, площадью 8,68 кв. м.

- помещение 10.2н, площадью 16,37 кв. м;
- договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в отношении нежилого помещения № 9н на 3 этаже секции

1.5. ЖК «Москва» площадью 203,4 кв. м.

- договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в отношении нежилого помещения № 10н на 3 этаже секции

1.5. ЖК «Москва» площадью 221,78 кв. м;

договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в отношении нежилого помещения № 1н на 6 этаже секции А.3.1 ЖК «Москва» площадью 324,70 кв. м.;

- договоры долевого участия в строительстве в отношении следующих 3-комнатных квартир в секции А.7 ЖК «Москва», общей площадью 424,59 кв. м.

- № 11 общей площадью 106,00 кв. м.
- № 51, общей площадью 106,35 кв. м.
- № 55, общей площадью 106,12 кв. м.
- № 70, общей площадью 106,12 кв. м.

Всего в погашение обязательств Должника перед ОАО «АВТОВАЗБАНК» на сумму 727 833 228,21 руб. передаются нежилые помещения общей площадью 14 075,66 кв. м.

Должник заключает с ЗАО «Эл-Траст» договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в отношении нежилого помещения № 2н на 4 этаже секции 1.5 ЖК «Москва» площадью 689,37 кв. м. в погашение обязательств Должника перед ЗАО «Эл-Траст» на сумму 27 569 533,91 руб.;

Должник заключает с ООО «Квантас» договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного

строительства отношении нежилого помещения № 1н общей площадью 240 кв. м, расположенного на 4 этаже секции 1.5 ЖК «Москва», в погашение обязательств Должника перед ООО «Квантас» на сумму 9 398 000,00 руб.;

Должник заключает с открытым акционерным обществом «НОМОС-БАНК» договоры долевого участия в отношении следующих нежилых помещений:

- № 1н, общей площадью 162,69 кв. м, на первом этаже секции 1.7 ЖК «Москва»,
- № 14н, общей площадью 91,61 кв. м, на третьем этаже секции 1.4. ЖК «Москва»
- № 15н, общей площадью 131 кв. м, на третьем этаже секции 1.4 ЖК «Москва».

Всего в погашение обязательств Должника перед ОАО «НОМОС-Банк» на сумму 15 454 677,88 руб. передаются нежилые помещения общей площадью 385,3 кв. м.

Должник заключает договоры долевого участия с ООО «Недвижимость-Самара» в отношении нежилых помещений:

- № 1нс, в цокольном этаже секции А2 площадью 22,47 кв. м;
- № 3нс, в цокольном этаже секции А2, площадью 21,3 кв. м;
- № 3н, на первом этаже секции А2, площадью 24,9 кв. м;
- № 5н, на втором этаже секции А2, площадью 15,54 кв. м;
- № 1н, на втором этаже секции А2, площадью 25,7 кв. м;
- № 6н, на втором этаже секции А2, площадью 32,6 кв. м;
- № 5н, на третьем этаже секции А2, площадью 15,54 кв. м;
- № 22н, на третьем этаже секции А2, площадью 64,3 кв. м;
- № 6н, на третьем этаже секции А2, площадью 32,6 кв. м;
- № 1н, на четвертом этаже секции А2, площадью 25,7 кв. м;
- № 5нс, на четвертом этаже секции А2, площадью 15,5 кв. м;



Всего в погашение обязательств Должника перед ООО «Недвижимость-Самара» на сумму 12 525 150,00 руб. передаются нежилые помещения общей площадью 296,15 кв. м.

Должник заключает с ООО «АС-Корпорация» договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в отношении нежилого помещения № 7н на 10 этаже секции А 3.1 ЖК «Москва» площадью 25,31 кв. м в погашение обязательств Должника перед ООО «АС-Корпорация» на сумму 899 751,16 руб.

Должник заключает с ООО «Выбор» договор долевого участия в отношении нежилого помещения № 17н на 3 этаже секции 1.4 ЖК «Москва», площадью 101 кв. м в погашение обязательств Должника перед ООО «Выбор» на сумму 3 710 817,28 руб.

Должник заключает с Суховым Константином Валентиновичем договор долевого участия в строительстве в отношении 3-комнатной квартиры № 85 на 19 этаже секции А7 ЖК «Москва» в погашение обязательств Должника перед Суховым Константином Валентиновичем на сумму 3 053 240 руб.;

Должник заключает с Ефимовой Ольгой Васильевной договор долевого участия в строительстве в отношении квартиры № 11 на 6 этаже секции 1.6 ЖК «Москва» в погашение обязательств Должника перед Ефимовой Ольгой Васильевной на сумму 2 138 500 руб.

Должник заключает с ООО «СК Поволжская организация бизнес-строительства» договоры долевого участия в отношении секций А.10, 1.1 ЖК «Москва», общей площадью 15 342,12 кв. м в погашение обязательств Должника перед ООО «СК «Поволжская организация бизнес-строительства» на сумму 905 641 525,10 руб.

Должник заключает с Кондратьевым Дмитрием Владимировичем договор долевого участия в строительстве в отношении нежилого помещения № 12 (строит.) на первом этаже секции А 2 ЖК «Москва»

площадью 24 кв. м в погашение обязательств Должника перед Кондратьевым Дмитрием Владимировичем на сумму 1 500 000 руб.

Должник заключает с Павловым Александром Владимировичем договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в отношении нежилого помещения № 32 (строит.) на первом этаже секции 1.5, площадью 20,64 кв. м в погашение обязательств Должника перед Павловым Александром Владимировичем на сумму 1 300 000 руб.

Должник заключает с Косаревой Александрой Михайловной договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в отношении нежилого помещения № 31 (строит.) на первом этаже секции 1.5, площадью 20,64 кв. м в погашение обязательств Должника перед Косаревой Александрой Михайловной на сумму 1 300 000 руб.

С момента государственной регистрации Договоров долевого участия в строительстве и Договоров купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства и все обязательства Должника перед каждым из Кредиторов считаются выполненными в полном объеме.

4.6. Должник погашает обязательства перед ООО «Ипотечная касса» на сумму 37 494 218,00 руб. в следующем порядке:

- путем передачи следующих векселей: вексель № 16/3н-1.2 Н от 06.10.2008 на сумму 2 588 248 руб., векселедатель ООО «Ипотечная касса», вексель № 3/10н-1.5 Н от 07.10.2008 на сумму 12 264 434 руб., векселедатель ООО «Ипотечная касса», вексель № 3/12н-1.6 Н от 07.10.2008 на сумму 11 848 578 руб., векселедатель ООО «Ипотечная касса», вексель № 3/13н-1.4 Н от 07.10.2008 на сумму 10 765 518 руб., векселедатель ООО «Ипотечная касса»;

- путем перечисления на р/с ООО «Ипотечная касса» денежных средств в сумме 27 440 руб. в срок до 01.08.2012г.



Вексели ООО «Ипотечная касса» передаются Должником по Акту приема-передачи в срок до 01.08.2012г. Передача векселей и перечисление денежных средств в сумме 27 440 рублей является полным погашением всех существующих и когда-либо существовавших обязательств ОАО «Региональный деловой центр» перед ООО «Ипотечная касса».

4.7. Договоры долевого участия в строительстве и Договоры купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства заключаются между Должником и кредитором из списка, указанного в п. 4.5 настоящего мирового соглашения. Предметом договоров является участие в долевом строительстве жилых и торгово-офисных помещений и купля-продажа доли в праве общей долевой собственности на объекты незавершенного строительства в ЖК «Москва», расположенного в Октябрьском районе г. Самары в границах улиц Санфириковой, Московское шоссе, Гастелло, Центральной. Формы Договора долевого участия в строительстве и Договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности приведены в Приложении № 1 к настоящему Мировому соглашению.

4.8. Договоры долевого участия и договора купли-продажи доли в объекте незавершенного строительства, заключаются во исполнение условий Мирового соглашения по делу № А55-6409/2011.

4.9. Договоры долевого участия, договоры купли-продажи доли в объекте незавершенного строительства заключаются на торгово-офисные и жилые помещения, планы которых указаны в Приложении № 2 к настоящему Мировому соглашению, и должны быть подписаны Должником и каждым из кредиторов в срок, не превышающий 2 (двух) месяцев с момента утверждения Арбитражным судом Самарской области настоящего мирового соглашения 4.10. Оплатой по договорам долевого участия в строительстве и договорам купли-продажи доли в объекте незавершенного строительства, заключаемым в рамках мирового соглашения, является зачет и погашение требований кредиторов в той



сумме, которая указана в Реестре кредиторов ОАО «Региональный деловой центр».

Государственная регистрация договоров долевого участия, договоров купли-продажи доли в объекте незавершенного является полным исполнением условий настоящего мирового соглашения и полным погашением требований кредиторов.

4.11. Договоры долевого участия, Договоры купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объекты незавершенного строительства и все необходимые для государственной регистрации документы должны быть поданы на государственную регистрацию в регистрирующий орган в срок, не превышающий 3 (трех) месяцев с момента утверждения Арбитражным судом Самарской области настоящего мирового соглашения.

4.12. Обязанность по сбору необходимых документов (в том числе согласия залогодержателей на регистрацию перехода долей в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства) для государственной регистрации несет Должник (за исключением документов, представляемых на государственную регистрацию Кредитором). Расходы по оплате государственных пошлин и иных, связанных с государственной регистрацией расходов Должник и Кредитор несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.13. Погашение требований Кредиторов путем заключения Договоров купли-продажи доли в праве собственности на объект незавершенного строительства производится в отношении объектов, на которые Должник имеет право собственности, подтвержденное Свидетельством о государственной регистрации права.

К заключаемым договорам купли-продажи доли в праве собственности на объект незавершенного строительства объекта недвижимости применяются правила, относящиеся к договорам долевого

участия в строительстве и изложенные в п.п. 4.7-4.16 настоящего Мирового соглашения.

4.14. Неисполнение Должником обязанностей по предоставлению документов на государственную регистрацию, в том числе согласие залогодержателей на заключение договоров купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, является неисполнением условий настоящего Мирового соглашения, влекущим прекращение его действия и возобновление процедуры банкротства ОАО «Региональный деловой центр»

4.15. Неисполнение Кредитором обязанностей, связанных с государственной регистрацией договоров долевого участия в строительстве и договоров купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, в том числе со сбором и подачей документов на государственную регистрацию в регистрирующий орган, явкой в регистрирующий орган и оплатой связанных с регистрацией расходов, не влечет за собой прекращение действия настоящего Мирового соглашения и является основанием для обращения Должника в суд с иском о понуждении к исполнению условий Мирового соглашения.

4.16. Погашение требований путем заключения договоров долевого участия в строительстве и договоров купли-продажи доли в праве собственности на объект незавершенного строительства происходит между Должником и каждым из кредиторов независимо и не влияет на прохождение процедуры погашения требований других кредиторов.

5. Обязательства Должника перед кредиторами, указанными в п. 4.1-4.4 настоящего Мирового соглашения считаются прекращенными в момент поступления денежных средств на указанный ими расчетный (лицевой) счет.

6. Обязательства Должника перед Кредиторами, указанными в п. 4.5 настоящего Мирового соглашения считаются исполненными с момента



государственной регистрации Договоров долевого участия и договоров купли-продажи доли в праве собственности на объект незавершенного строительства и прекращенными с момента государственной регистрации таких договоров. В случае, если переход права собственности на долю в праве общей долевой собственности в объекте незавершенного строительства не произойдет или договор долевого участия в строительстве не будет зарегистрирован в установленном законом порядке в течение 60 (Шестьдесят) рабочих дней с даты подачи документов на государственную регистрацию в регистрирующий орган по причинам, не зависящим от Кредитора, Кредитор вправе, по своему выбору, либо потребовать исполнения первоначального обязательства и применения к должнику мер ответственности в связи с его неисполнением в соответствии со ст. 167 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» либо обратиться в суд с требованием о понуждении осуществить государственную регистрацию перехода права собственности.

7. В случае, если по каким-либо причинам Мировое соглашение будет не исполнено и утратит юридическую силу Кредиторы и Должник руководствуются ст. 163 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)».

8. Об изменении реквизитов Кредиторы обязаны письменно сообщить Должнику в течение 5 календарных дней с момента изменения.

9. Собрание Кредиторов ознакомлено с содержанием ст. ст. 151, 153 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и понимает последствия заключения Мирового соглашения.

10. Расходы, связанные с реализацией настоящего мирового соглашения (в том числе расходы по изготовлению документов, оплате юридических услуг и т.п.), кроме расходов по оплате государственной пошлины, распределение которых указано в п. 4.11 настоящего мирового соглашения, принимает на себя Должник в полном объеме.

11. Настоящее Мировое соглашение подлежит утверждению в Арбитражном суде Самарской области. Настоящее Мировое соглашение



вступает в силу с момента утверждения его Арбитражным судом Самарской области и действует до момента полного исполнения обязательств со стороны Должника.

12. Настоящее Мировое соглашение распространяется на требования конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований на дату проведения собрания кредиторов, принявшего решение о заключении Мирового соглашения.

13. Должник обязуется в срок до 01.05.2012 предпринять все необходимые меры к выверке и приведению в соответствие с требованиями Федерального закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» всех договоров, предметом которых является долевое участие в строительстве и инвестирование строительства ЖК «Москва» и обязательства по которым возникают у Должника, как организации-застройщика.

14. В связи с завершением процедуры внешнего управления, согласно пункта 15 статьи 20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» фиксированная сумма вознаграждения внешнему управляющему за период внешнего управления с 16.12.2011, а также сумма процентов по вознаграждению во временном управлении выплачивается Должником до даты утверждения настоящего Мирового соглашения.

Сумма процентов по вознаграждению по внешнему управлению не уплачивается.

15. В случае невыполнения условий настоящего Мирового соглашения каждая Сторона оставляет за собой право на защиту своих прав и интересов в официальном порядке в соответствии с законом и установленными юридическими процедурами.

16. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Мировым соглашением, Стороны будут руководствоваться законодательством Российской Федерации.

17. Настоящее Мировое соглашение является крупной сделкой для Должника, и его заключение одобрено, в соответствии с Уставом ОАО «Региональный деловой центр», решением Совета директоров ОАО «Региональный деловой центр» (Протокол заседания Совета директоров от 22 февраля 2012 года).

18. Настоящее Мировое соглашение составлено в 27 (двадцати семи) экземплярах, из которых по одному экземпляру соглашения выдается Должнику, Кредиторам, один направляется для утверждения в Арбитражный суд Самарской области, один экземпляр - в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним.

Прекратить производство по делу № А55-6409/2011 о несостоятельности (банкротстве) ОАО «Региональный деловой центр», 443080, Самара, Московское шоссе, д. 41, 7 этаж, ОГРН 1026301156705, ИНН 6316077900».

Не согласившись с определением Арбитражного суда Самарской области от 23.03.2012 об утверждении мирового соглашения и прекращении производства по делу о несостоятельности (банкротстве) ОАО «Региональный деловой центр», в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа с кассационными жалобами обратились: Андреева Ю.Н., общество с ограниченной ответственностью «Ипотечная касса», закрытое акционерное общество «Эл-Траст», общество с ограниченной ответственностью «Квантас», ОАО «АВТОВАЗБАНК», общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость-Самара», открытое акционерное общество «НОМОС-БАНК», в которых просят определение Арбитражного суда Самарской области от 23.03.2012 отменить, в удовлетворении ходатайства внешнего управляющего Булюсина М.Г. об утверждении мирового соглашения отказать.

По мнению заявителей жалоб, судебный акт принят при неправильном применении норм материального и процессуального права.



В заседании суда кассационной инстанции представители заявителей поддержали кассационные жалобы по изложенным в них доводам.

Арбитражный управляющий Булюсин М.Г., представитель ООО «Поволжская организация Бизнес – Строительство» возражали против заявленных кассационных жалоб, просили в их удовлетворении отказать.

Проверив законность обжалованного судебного акта в соответствии со статьями 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах, суд кассационной инстанции находит их подлежащими удовлетворению.

Согласно пункту 1 статьи 32 Закона о банкротстве и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 1 статьи 162 Закона о банкротстве с жалобой на определение об утверждении мирового соглашения может обратиться лицо, права и законные интересы которого нарушены мировым соглашением.

В соответствии со статьей 150 Закона о банкротстве должник, его конкурсные кредиторы и уполномоченные органы вправе заключить мировое соглашение на любой стадии рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве. 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.

В ходе конкурсного производства решение о заключении мирового соглашения со стороны должника принимается конкурсным управляющим должника. От имени конкурсных кредиторов и уполномоченных органов мировое соглашение подписывается представителем собрания кредиторов или уполномоченным собранием кредиторов на совершение данного действия лицом (статья 154, пункт 2 статьи 155 Закона о банкротстве).

Согласно пункту 2 статьи 154 Закона о банкротстве в случае, если мировое соглашение является для должника сделкой, которая в соответствии с федеральными законами и (или) учредительными документами должника совершается на основании решения органов управления должника или подлежит согласованию с органами управления должника (одобрению этими органами), решение о заключении мирового соглашения от имени должника может быть принято после принятия соответствующего решения органами управления должника или получения соответствующего согласования (одобрения).

В соответствии с пунктом 10 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2005 № 97 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с заключением, утверждением и расторжением мировых соглашений в делах о несостоятельности (банкротстве)» (далее – Информационное письмо № 97) при решении вопроса об утверждении мирового соглашения арбитражный суд обязан проверить, не нарушаются ли условиями мирового соглашения права кредиторов по текущим обязательствам независимо от заявления этих лиц.

Согласно статьи 160 Закона о банкротстве основанием для отказа в утверждении мирового соглашения является нарушение установленного настоящим Федеральным законом порядка заключения мирового

соглашения; несоблюдение формы мирового соглашения; нарушение прав третьих лиц; противоречие условий мирового соглашения данному Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам; наличие иных предусмотренных гражданским законодательством оснований ничтожности сделок.

В соответствии с пунктом 3 статьи 48 Закона о банкротстве определение об отказе во введении наблюдения и о прекращении производства по делу о банкротстве выносится арбитражным судом при отсутствии заявлений иных кредиторов о признании должника банкротом в случае, если на дату заседания арбитражного суда по проверке обоснованности заявления о признании должника банкротом требование лица, обратившегося с этим заявлением, удовлетворено или требование кредитора признано необоснованным либо установлено отсутствие на дату подачи этого заявления хотя бы одного из условий, предусмотренных статьями 8, 9 или пунктом 2 статьи 33 настоящего Закона.

В силу абзаца седьмого пункта 1 статьи 57 Закона о банкротстве арбитражный суд прекращает производство по делу о банкротстве в случае удовлетворения всех требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, в ходе любой процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

Из системного толкования указанных норм следует, что прекращение производства по делу возможно лишь в случае отсутствия кредиторов, которые заявили в установленном Законом о банкротстве порядке о признании должника банкротом, и требования которых остались неудовлетворенными. В противном случае прекращение производства по делу о банкротстве повлечет ущемление интересов кредиторов, предъявивших свои требования до истечения срока, установленного пунктом 1 статьи 71 Закона о банкротстве.



Таким образом, факт заявления и установления в деле о банкротстве требований иных кредиторов препятствует прекращению производства по делу о банкротстве.

Кроме того, согласно пункту 11 Информационного письма № 97, перед утверждением мирового соглашения суду следует проверить, не будут ли в результате его заключения поставлены в худшее положение по сравнению с участниками мирового соглашения иные кредиторы должника, на которых не распространяются условия мирового соглашения.

По смыслу этой нормы в процедуре наблюдения прекращение производства по делу по данному основанию возможно только после истечения срока для заявления требований (пункт 1 статьи 71 Закона о банкротстве).

Если к моменту рассмотрения судом в ходе любой процедуры банкротства вопроса о прекращении производства по делу на основании абзаца седьмого пункта 1 статьи 57 Закона о банкротстве имеются предъявленные, но еще не рассмотренные требования, то при отсутствии доказательств удовлетворения этих требования суд отказывает в прекращении производства по делу.

В заседании суда кассационной инстанции арбитражный управляющий Булюсин М.Г. подтвердил, что в настоящий момент в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ОАО «Региональный деловой центр» есть поступившие, но не рассмотренные требования физических лиц – участников долевого строительства о включении их требований в реестр требований кредиторов.

Требования указанных лиц приняты определениями суда к рассмотрению в порядке статьи 201.6 параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, регламентирующем особенности банкротства застройщиков.

В соответствии с пунктом 4 статьи 3 Федерального закона от 12.07.2011 № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и статьи 17 и 223 АПК РФ в части

установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве (в редакции настоящего Федерального закона) применяются арбитражными судами также при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, за исключением дел о банкротстве, в которых начались расчеты с кредиторами третьей очереди в соответствии с реестром требований кредиторов.

Учитывая, что правила банкротства застройщика направлены на дополнительную защиту прав граждан – участников долевого строительства, что выражается также и в установлении особенностей принятия решения об утверждении мирового соглашения в отношении данной категории должников, и поскольку данные лица воспользовались своим правом на предъявление требований к должнику в рамках дела о банкротстве, и данные требования не были рассмотрены судом и признаны обоснованными либо необоснованными по процессуальным причинам, суд, разрешая вопрос об утверждении мирового соглашения, должен был установить, не будут ли утверждением мирового соглашения нарушены права данных кредиторов, в частности – установить достаточность или недостаточность имущества должника для удовлетворения требований данных кредиторов, если они будут признаны обоснованными (пункт 11 Информационного письма № 97).

В силу абзаца четвертого пункта 3 статьи 158 Закона о банкротстве одновременно с заявлением об утверждении мирового соглашения суду представляется список всех известных конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, не заявивших своих требований к должнику, с указанием их адресов и сумм задолженности.

Суд в определении указал, что права конкурсных кредиторов и участников строительства, требования которых не были включены в реестр требований кредиторов должника и в реестр требований о передаче жилых



помещений на дату заключения мирового соглашения, не нарушены подписанием этого соглашения, так как указанные лица, а также кредиторы по текущим платежам и неденежным обязательствам вправе предъявить свои требования после утверждения мирового соглашения и прекращения производства по делу без учета условий мирового соглашения в общем порядке, что позволит восстановить их права, но вне рамок дела о банкротстве.

Однако из материалов дела и из содержания определения не следует, что у должника имеется имущество, достаточное для погашения требований кредиторов, не участвовавших в мировом соглашении.

Остальные кредиторы после предъявления своих требований в общем порядке вне рамок дела о банкротстве будут вынуждены в условиях неплатежеспособности должника инициировать возбуждение нового дела о банкротстве.

Вместе с тем, физические лица – участники долевого строительства, которые являются сторонами мирового соглашения, приобрели право требования на получение жилых помещений, тем самым получили преимущество перед другими гражданами – участниками строительства, что свидетельствует об ущемлении прав граждан – участников строительства и о нарушении требований Закона о банкротстве.

Между тем нарушение прав третьих лиц в силу пункта 2 статьи 160 Закона о банкротстве является основанием для отказа арбитражным судом в утверждении мирового соглашения.

По смыслу пункта 1 статьи 156 Закона о банкротстве, части 2 статьи 140 АПК РФ, для того, чтобы соглашение считалось заключенным, условия мирового соглашения должны быть ясными и определенными.

Пунктом 7 Информационного письма № 97 разъяснено, что не подлежат утверждению мировые соглашения, содержащие неясные выражения или создающие неопределенность в отношении объема обязательств должника или сроков их исполнения.

В тексте мирового соглашения отсутствуют существенные условия будущих договоров участия в долевом строительстве, а именно: адреса объектов незавершенного строительства; цена объектов незавершенного строительства и стоимость 1 кв. м, сроки сдачи объектов незавершенного строительства в эксплуатацию; сроки передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства; невозможно определить — в каком строящемся здании расположены объекты незавершенного строительства.

Вместе с тем, по мировому соглашению прекращение денежных обязательств должника перед частью конкурсных кредиторов поставлено в зависимость от действий органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что создает правовую неопределенность относительно последствий неисполнения по каким-либо причинам мирового соглашения и относительно установления виновного лица, несущего гражданско-правовую ответственность за это (пункт 1 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, учитывая что мировое соглашение носит характер предварительного договора, неуказание предмета договора и его существенных условий договора долевого участия противоречит действующему законодательству.

Отсутствие указанных в мировом соглашении условий, в частности, относительно сроков передачи кредиторам объектов долевого строительства, вступает в противоречие положениям Информационного письма № 97, положениям статей 106, 156 Закона о банкротстве, части 2 статьи 140 АПК РФ.

Вместе с тем, сторонами заявлялось ходатайство о приостановлении производства по делу в связи с обжалованием решения собрания кредиторов должника от 05.03.2011 об утверждении мирового соглашения, поскольку отдельные кредиторы высказывались против заключения



мирового соглашения в предложенной редакции, как нарушающей права и законные интересы кредиторов.

Таким образом, заключение мирового соглашения на предложенных условиях может являться экономически невыгодным и вести к получению существенно меньше того, что кредиторы получили бы в результате распределения конкурсной массы.

При изложенных обстоятельствах суд кассационной инстанции приходит к выводу, что данное мировое соглашение не направлено на реализацию целей законодательства о несостоятельности (банкротстве), защиты прав всех кредиторов должника, а также не предусматривает возможности погашения задолженности за счет выручки от продолжения производственной деятельности.

Принимая во внимание положения статьи 160 Закона о банкротстве оснований для утверждения мирового соглашения у суда первой инстанции не имелось.

Таким образом, определение суда первой инстанции об утверждении оспариваемого мирового соглашения подлежит отмене.

В соответствии с пунктом 1 статьи 163 Закона о банкротстве отмена определения об утверждении мирового соглашения является основанием для возобновления производства по делу о банкротстве.

При этом согласно пункта 57 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в случае возобновления производства по делу о банкротстве вследствие отмены определения об утверждении мирового соглашения или в результате расторжения мирового соглашения сведения об определении арбитражного суда о возобновлении производства по делу применительно к статье 54 Закона о банкротстве подлежат опубликованию в порядке, предусмотренном статьей 28 Закона.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 286, 288, 289, 290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Поволжского округа

### ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Самарской области от 23.03.2012 по делу № А55-6409/2011 отменить, в удовлетворении заявления внешнего управляющего Булюсина М.Г. об утверждении мирового соглашения от 05.03.2012 отказать.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий судья

Судьи



М.А. Савкина

Е.П. Герасимова



В.А. Моисеев



прошито  
пронумеровано  
на *Мастерская*  
*цех* лист *8*  
помощник судьи  
Куракова Ю.В.

подпись *8*  
дата *29.05.2012* г.