



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

248000, г. Калуга, ул. Ленина, 90; тел: (4842) 505-902, 8-800-100-23-53; факс: (4842) 505-957, 599-457;  
<http://kaluga.arbitr.ru>; e-mail: [kaluga.info@arbitr.ru](mailto:kaluga.info@arbitr.ru)

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е Дело № А23-6688/2015

24 июля 2018 года

г. Калуга

Резолютивная часть определения оглашена 17 июля 2018 года.  
Полный текст определения изготовлен 24 июля 2018 года.

Арбитражный суд Калужской области в составе судьи Шатской О.В., при ведении протокола секретарем судебного заседания Казаковой О.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Велес Менеджмент» (123610, г. Москва, набережная Краснопресненская, д. 12, под. 7, этаж 14, ИНН 7703523568, ОГРН 1047796515470) к обществу с ограниченной ответственностью «ДомСтройРегион» (248001, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 48/8, ОГРН 1074027005898, ИНН 4027081212) об установлении требования кредитора в сумме 10 784 440 руб. 10 коп.,

при участии в судебном заседании представителя заявителя Оруджова Т.Р. оглы по доверенности №ДЖ/112 от 08.12.2017,

#### У С Т А Н О В И Л:

В производстве Арбитражного суда Калужской области находится дело о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью "ДомСтройРегион" далее - должник, ООО "ДомСтройРегион").

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Велес Менеджмент" (далее - заявитель, ООО "УК Велес Менеджмент") обратилось в суд с заявлением от 04.07.2017 №ДЖ/669 к ООО "ДомСтройРегион" об установлении требования кредитора в сумме 10 784 440 руб. 10 коп.

Определением от 24.01.2017 данное заявление было принято к производству, для рассмотрения в процедуре банкротства, следующей за процедурой наблюдения, в течение одного месяца.

Решением от 24.11.2017 (резоллютивная часть оглашена 21.11.2017) в отношении должника открыта процедура конкурсного производства, в связи с чем определением от 11.01.2018 назначено в судебное заседание по проверке обоснованности требований заявителя.

В судебном заседании 17.07.2018 представитель заявителя поддержал заявленное требование в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении и пояснениях к нему. Указал на невозможность предоставления оригинала соглашения по обстоятельствам, изложенным в письменных пояснениях, предоставленных в материалы настоящего требования 21.05.2018. Сообщил, что до настоящего времени задолженность, предъявленная ко включению в реестр, не погашена ни в каком объеме. Настаивал на завершении рассмотрения требования по существу по

имеющимся доказательствам и на удовлетворении требований заявителя. Категорически возражал против отложения судебного разбирательства, указав, что у и.о. конкурсного управляющего было достаточно времени для формирования своей позиции по требованию кредитора.

Иные лица, участвующие в рассмотрении требования, в судебное заседание своих представителей не направили. О времени и месте судебного заседания в соответствии со ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации считаются извещенными надлежащим образом. Исполняющий обязанности конкурсного управляющего ООО "ДомСтройРегион" Фомин А.В. просил суд отложить судебное заседание на более позднюю дату, сославшись на неполучение от бывшего Генерального директора должника бухгалтерской и иной документации должника ввиду не исполнения последним требований Закона о банкротстве и решения суда, а также на непредставление заявителем оригинала соглашения о переводе долга и зачете встречных однородных требований №ДСР/УК/САП от 14.05.2015.

На основании статей 123, 156, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проведено в отсутствие не явившихся лиц. Безусловных оснований для отложения судебного заседания и удовлетворения тем самым ходатайства и.о. конкурсного управляющего суд не усмотрел, исходя из того, что по аналогичным ходатайствам данного лица судебное заседание неоднократно откладывалось, Фомину А.В. суд предлагал реализовать свое право на ознакомление с материалами требования для формирования своей правовой позиции по данному требованию, однако и.о. конкурсного управляющего должника данное право так и не реализовал; отсутствие оригинала соглашения, на котором заявитель основывает часть своих требований, по мнению суда, подлежит оценке при рассмотрении требования по существу, исходя из того, что заявитель указал на невозможность предоставления данного соглашения.

Поскольку по делу о банкротстве должника устранены все те обстоятельства, на которые ссылался конкурсный кредитор - закрытое акционерное общество Управляющая компания "Коллективные инвестиции" - в ходатайстве о приостановлении производства по требованию, поступившему 24.01.2018 через систему "Мой Арбитр", оснований для приостановления производства по требованию суд не усматривает.

Изучив заявленное требование и приложенные к нему документы, выслушав пояснения представителя заявителя в судебном заседании, суд установил следующее.

Как было указано выше, решением Арбитражного суда Калужской области от 24.11.2017 (резолютивная часть оглашена 21.11.2017), ООО "ДомСтройРегион" признано несостоятельным (банкротом), и в отношении него открыто конкурсное производство; исполнение обязанностей конкурсного управляющего до его утверждения в установленном порядке возложено на арбитражного управляющего Писаренко Наталью Викторовну.

Определением от 19.03.2018 (резолютивная часть оглашена 12.03.2018) исполняющим обязанности конкурсного управляющего ООО «Домстройрегион» утвержден Фомин Александр Витальевич.

В соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 142 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) установление размера требований кредиторов в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 100 названного Закона

В соответствии со ст. 2 Закона о банкротстве денежным обязательством является обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации основанию.

В пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» разъяснено, что при установлении требований кредиторов в деле о банкротстве судам следует исходить из того, что установленными могут быть признаны только требования, в отношении которых представлены достаточные доказательства наличия и размера задолженности.

В силу ст. 307 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в данном Кодексе.

В обоснование заявленного требования ООО "УК Велес Менеджмент", осуществляющее с 12.05.2016 в связи с решением общего собрания владельцев инвестиционных паев от 15.03.2016 (т.2, л.д.7-8) полномочия по управлению закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доступное жильё" в качестве доверительного управляющего, предоставило шесть договоров аренды недвижимого имущества (земельных участков, объектов недвижимости жилого и нежилого назначения): №1/2310/ДЖ-ДСР от 23.10.2014 (т.1, л.д.12-18); №2/2310/ДЖ-ДСР от 23.10.2014 (т.1, л.д.74-78); №1/1611/ДЖ-ДСР от 17.11.2013 (т.1, л.д.91-99) в редакции дополнительных соглашения №1 от 24.01.2014 и №2 от 28.07.2014 (т.1, л.д. 100-109); №2/1611/ДЖ-ДСР от 17.11.2013 (т.1, л.д.140-144); №4/2001/ДЖ-ДСР от 27.01.2014 (т.1, л.д.147-151) и №5/0108/ДЖ-ДСР от 01.08.2014 (т.1, л.д.124-127).

По условиям вышеуказанных договоров доверительный управляющий (полномочия которого на момент заключения договоров осуществляло закрытое акционерное общество Управляющая компания "Коллективные инвестиции") закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доступное жильё" (Арендодатель) обязался передать, а ООО «Домстройрегион» (Арендатор) принять в аренду принадлежащее Арендодателю имущество для его использования и эксплуатации.

По передаточным актам (т.1, л.д. 19, 110-111, 128, 152-153) арендованное имущество было передано должнику и получено последним без каких-либо претензий.

Согласно пункту 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации установлена обязанность арендатора, своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату) в порядке, на условиях и сроки, предусмотренные договором.

Таким образом, по договору аренды имеет место встречное исполнение обязательств: арендодатель по отношению к арендатору обязан предоставить

последнему имуществу в пользование, а арендатор - вносить платежи за пользование этим имуществом.

В разделах 2 вышеуказанных договоров аренды стороны предусмотрели размер арендной платы и порядок взаиморасчетов.

Из заявления кредитора и предоставленных им документов следует, что обязательства по оплате арендной платы исполнялись должником ненадлежащим образом, что привело к образованию задолженности, которая по договору аренды №1/2310/ДЖ-ДСР от 23.10.2014 за период с октября 2014 года по август 2015 года составила 102 479 руб. 08 коп., по договору №2/2310/ДЖ-ДСР от 23.10.2014 за тот же период - 155 920 руб. 49 коп., по договорам аренды №1/1611/ДЖ-ДСР от 17.11.2013 и №2/1611/ДЖ-ДСР от 17.11.2013 за период с августа 2014 года по сентябрь 2014 года - 18 981 руб. 69 коп и 28 349 руб. 18 коп. (соответственно), по договору аренды №4/2001/ДЖ-ДСР от 27.01.2014 за период с июля по декабрь 2014 года - 58 709 руб. 66 коп. и по договору №5/0108/ДЖ-ДСР от 01.08.2014 за период с августа 2014 года по июнь 2015 года - 1 320 000 руб.

Доказательств надлежащего исполнения ООО «Домстройрегион» обязательств по оплате арендной платы, погашения задолженности, в материалы требования на момент судебного разбирательства не представлено.

В обоснование заявленного требования ООО "УК Велес Менеджмент" предоставило также соглашение о переводе долга и зачете встречных однородных требований №ДСР/УК/САП от 14.05.2015 (т.1, л.д.10-11), по условиям которого ООО «Домстройрегион» в порядке перевода долга обязалось заплатить закрытому акционерному обществу Управляющая компания "Коллективные инвестиции", выступающему доверительным управляющим закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доступное жильё" денежные средства в сумме 9 100 000 руб. в срок не позднее 31.05.2015.

Вместе с тем, как следует из заявления и материалов настоящего требования указанная обязанность должником не была исполнена.

В силу положений статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона; односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

Сведения об оспаривании вышеуказанного соглашения, признании его недействительным судом на момент судебного разбирательства заинтересованными лицами представлено не было.

Согласно части 6 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд не может считать доказанным факт, подтверждаемый только копией документа или иного письменного доказательства, если утрачен или не передан в суд оригинал документа, а копии этого документа, представленные лицами, участвующими в деле, не тождественны между собой и невозможно установить подлинное содержание первоисточника с помощью других доказательств.

В соответствии с частью 8 статьи 75 вышеуказанного Кодекса письменные доказательства представляются в арбитражный суд в подлиннике или в форме надлежащим образом заверенной копии.

Подлинники документов представляются в арбитражный суд в случае, если обстоятельства дела согласно федеральному закону или иному нормативному правовому акту подлежат подтверждению только такими документами, а также по

требованию арбитражного суда (часть 9 статьи 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Ни исполняющим обязанности конкурсного управляющего, ни закрытым акционерным обществом Управляющая компания "Коллективные инвестиции", которое ранее осуществляло полномочия доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доступное жильё", на протяжении рассмотрения требования кредитора в суде не было предоставлено копий вышеуказанного соглашения, содержание которых было бы не тождественным с той копией соглашения, которая предоставлена заявителем.

Непредставление заявителем оригинала вышеуказанного соглашения как следует из пояснений заявителя от 21.05.2018 (т.3, л.д.3-29) связано с не передачей данного оригинала предыдущей управляющей компанией и получения копии по соответствующему запросу от акционерного общества "Объединенный специализированный депозитарий".

О фальсификации соглашения, на котором заявитель основывает часть своих требований, заинтересованными лицами в установленном порядке не заявлено.

Принимая во внимание вышеизложенное, суд считает требования заявителя обоснованными.

Согласно статьям 100, 134 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» требование заявителя по основному долгу в общей сумме 10 784 440 руб. 10 коп. подлежит включению в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «ДомСтройРегион».

На основании статей 16, 100, 134 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002, руководствуясь статьями 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

включить требование общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Велес Менеджмент», г. Москва в сумме основного долга 10 784 440 руб. 10 коп. в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «ДомСтройРегион» (г. Калуга, ОГРН 1074027005898, ИНН 4027081212).

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в десятидневный срок со дня вынесения в Двадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Калужской области.

**Судья**

**О.В. Шатская**