

**ОТЧЕТ**  
**КОНКУРСНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО**  
**о мероприятиях конкурсного производства**  
**ГК «Урбан Групп»**

**декабрь 2020**

## Оглавление

<b>1. ВВЕДЕНИЕ</b>	3
<b>2. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ</b>	4
<b>3. ФОРМИРОВАНИЕ РЕЕСТРА ТРЕБОВАНИЙ КРЕДИТОРОВ</b>	7
3.1. Работа с дольщиками	7
3.2. Требования аффилированных лиц	8
3.3. Требования залоговых кредиторов	13
3.4. Требования иных коммерческих кредиторов	14
3.5. Реестр требований кредиторов на декабрь 2020	14
<b>4. СОБРАНИЕ КРЕДИТОРОВ</b>	16
<b>5. КОНКУРСНАЯ МАССА</b>	18
<b>6. РЕАЛИЗАЦИЯ КОНКУРСНОЙ МАССЫ</b>	23
6.1. Состоявшиеся торги	24
6.2. Текущие торги	24
6.3. Прогнозный РТК после погашения требований залоговых кредиторов	24
<b>7. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА В КОНКУРСНУЮ МАССУ</b>	26
7.1. Работа по взысканию дебиторской задолженности	26
7.2. Оспаривание сделок должника	26
7.3. Субсидиарная ответственность контролирующих должника лиц	30

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящий Отчет подготовлен в рамках сопровождения процедур банкротства застройщиков группы компаний «Урбан групп» (далее – ГК «Урбан групп»): ООО «Ваш город», ООО «Ивастрой», АО «Континент проект», ООО «Хайгейт» и ООО «Экоквартал».

По заявлению публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429, г. Москва, далее - Фонд) решениями Арбитражного суда Московской области от 13.07.2018 (резолютивная часть от 09.07.2018) по делу № А41-44408/2018 (ООО «Ваш город»); по делу № А41-44410/2018 (ООО «Ивастрой»); по делу № А41-44403/2018 (АО «Континент проект»); по делу № А41-4405/2018 (ООО «Хайгейт»); по делу № А41-44407/2018 (ООО «Экоквартал») застройщики ГК «Урбан групп» признаны несостоятельными (банкротами) с применением положений параграфа 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в отношении должников открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим всех застройщиков ГК «Урбан групп» утверждена Аглинишкене Светлана Анатольевна, член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная Столица».

С целью обеспечения исполнения обязательств перед участниками долевого строительства конкурсным управляющим в марте 2019 года были осуществлены мероприятия по передаче обязательств новому застройщику – Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан-участников строительства».

Конкурсным управляющим застройщиков ГК «Урбан групп» проводятся мероприятия конкурсного производства в соответствии с требованиями Закона о банкротстве, направленные на обеспечение пополнения конкурсной массы с целью соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Определениями Арбитражного суда Московской области от 09.07.2020 г. конкурсное производство в отношении застройщиков ГК «Урбан групп» продлено до 09.01.2021, в связи с необходимостью завершения мероприятий по оспариванию сделок, привлечения контролирующих лиц к субсидиарной ответственности, реализации имущества должников-застройщиков и др.

Сведения об основных мероприятиях и их промежуточных результатах отражены в настоящем Отчете в соответствии с разделом «Оглавление».

## 2. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В соответствии со ст. 129 Федерального закона от 26.10.2002 № 126-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) конкурсным управляющим по состоянию на август 2020 выполнены и проводятся следующие мероприятия конкурсного производства по делам о банкротстве: № А41-44408/2018 (ООО «Ваш город»); № А41-44410/2018 (ООО «Ивастрой»); № А41-44403/2018 (АО «Континент проект»); № А41-4405/2018 (ООО «Хайгейт»); № А41-44407/2018 (ООО «Экоквартал»).

**2.1.** Сформирован реестр требований кредиторов (РТК) и реестр требований участников строительства (РТУС), который является частью реестра требований кредиторов в соответствии с положениями п. 3 ст. 201.4 и ст. 201.7 Закона о банкротстве (раздел 5 Отчета):

**РТУС:** Конкурсным управляющим проведена работа с участниками строительства в режиме ежедневного без выходных дней приема документов и рассмотрения требований дольщиков в 4 штабах конкурсного управляющего по следующим адресам: Московская обл., г. Видное, ул. Святослава Рихтера, Московская обл., г. Красногорск, ул. Фруктовая, 69, Московская обл., г. Химки, ул. Германа Титова, г. Москва, Можайский вал, д. 8, всего принято и рассмотрено свыше 15 000 требований участников строительства.

При рассмотрении заявленных требований конкурсным управляющим была проведена аналитика по выявлению цепочки взаимозависимых лиц должника, и было отказано всем аффилированным лицам во включении в РТУС, рассмотрение требований аффилированных лиц осуществлялось в судебном порядке с учетом возражений конкурсного управляющего.

В соответствии с требованиями Закона о банкротстве конкурсный управляющий был закрыт РТУС в октябре 2018 года. При этом в связи с необходимостью рассмотрения требований опоздавших дольщиков работа штабов и прием дольщиков осуществлялись конкурсным управляющим вплоть до марта 2019 года. Сформированный реестр требований, включенный в РТУС, был передан в порядке ст. 201.15-2 Закона о банкротстве новому застройщику Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства», что подтверждается определениями Арбитражного суда Московской области от 27.03.2019г.

**РТК:** Конкурсным управляющим была проведена работа по рассмотрению требований конкурсных кредиторов и представлены возражения в арбитражный суд, по итогам:

- отказано судами во включении в реестр требований коммерческих кредиторов на сумму 9,7 млрд руб., в том числе аффилированных лиц на сумму 63 млн руб.; на текущую дату по заявлениям конкурсного управляющего на рассмотрении в судах находятся требования взаимозависимых лиц на сумму более 2,5 млрд руб.;

- требования банков включены в реестр на общую сумму 16,6 млрд руб., из которых залоговые требования на сумму 2,95 млрд руб. (ПАО «Сбербанк России и АО «Банк Дом.РФ», АО КБ «МИА»). В результате возражений конкурсного управляющего требования АО КБ «МИА» (на момент передачи), ПАО Банк «Возрождение», ПАО «Промсвязьбанк», включены в реестр требований кредиторов без статуса залогового кредитора, что позволило осуществить передачу прав и обязательств застройщиков Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства» без их согласия;

В результате выполненного конкурсным управляющим комплекса мероприятий по передаче в порядке ст. 201.15-2 Закона о банкротстве новому застройщику – Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан-участников строительства»

проблемных объектов достроя были определены требования Фонда в совокупной сумме по всем пяти должникам 11 455 357 291,68 руб., и включены в состав 4 очереди РТК

**2.2.** Конкурсным управляющим проведены первые собрания кредиторов ООО «Ваш город», АО «Континент проект», ООО «Хайгейт», ООО «Экоквартал».

По результатам подсчета голосов собранием кредиторов не утверждены Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должников. В этой связи, конкурсным управляющим в Арбитражный суд Московской области направлены соответствующие ходатайства об утверждении Положений о порядке, сроках и условиях продажи имущества должников.

На данный момент проведение первого собрания кредиторов ООО «Ивастрой» не целесообразно до вступления в силу судебного акта об установлении статуса залогового кредитора по требованиям АКБ «Солидарность» (Правопреемник АКБ «МИА»).

**2.3.** Конкурсным управляющим проведена работа по **формированию конкурсной массы, обеспечена сохранность имущества должников.** Так, с первых дней введения конкурсного производства принято под охрану все имущество должников на 6 строительных площадках, принято под охрану 58 домов, а также обеспечена охрана всех материальных ценностей и иного имущества; в установленные ст.129 Законом о банкротстве сроки, управляющим проведена инвентаризация и оценка всего имущества (итоги инвентаризации и результаты оценки опубликованы на ЕФРСБ). В результате работы конкурсным управляющим сформирована конкурсная масса, подлежащая передаче новому застройщику (земельные участки, недостроенные дома и инфраструктурные объекты) для целей достроя в сумме 39 420 020 432,00 рублей, а также сформирована конкурсная масса, подлежащая оставлению на должнике для целей реализации и расчета с конкурсными кредиторами в сумме 9 млрд руб. (см. 6 раздел отчета), в том числе:

- недвижимое имущество на сумму 6,6 млрд руб., из них находящееся в залоге на сумму 2,9 млрд руб.,
- движимое имущество (ТМЦ и др.) на сумму 1 млрд руб.,
- нематериальные активы (товарные знаки, домен) на сумму 400тыс. руб.
- дебиторская задолженность на сумму 1,3 млрд руб.

**2.4. Реализация конкурсной массы (торги).** Конкурсным управляющим проводится работа по реализации имущества должников, являющегося предметом залога в порядке, предусмотренном ст. 138 Закона о банкротстве:

- завершены торги залоговым имуществом АО Банк «Дом.РФ» в порядке и на условиях, определенных залоговым кредитором. В результате торгов АО Банк «Дом.РФ» на основании п. 4.1. ст. 138 Закона о банкротстве оставил залоговое имущество за собой, требования АО Банк «Дом.РФ» погашены в сумме 770 541 822 рубля, требования кредиторов на сумму 420 264 717 (Четыреста двадцать миллионов двести шестьдесят четыре тысячи семьсот семнадцать) рублей 68 копеек. (п. 7.2 раздела 7 Отчета), в том числе требования дольщиков.

- завершены торги по реализации предмета залога<sup>1</sup> ООО «Хайгейт»:

Право аренды 24 земельных участков, принадлежащее ООО «Хайгейт», являющееся предметом ипотеки/последующей ипотеки ПАО Сбербанк. Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, расположены по адресу: Московская область, Красногорский район, сельское поселение Ильинское, с. Николо-Урюпино.

Начальная цена Лота №1: 1 184 832 769,50 руб. (НДС не облагается).

---

<sup>1</sup> В составе имущества АО «Континент Проект», ООО «Ваш город», ООО «Экоквартал» имущество, являющееся предметом залога, отсутствует.

По результатам подведения итогов торгов посредством публичного предложения по Лоту № 1, победитель Торгов – ООО «СЗ «Гранель Город» (ИНН 7751184989), в лице ООО «СИГМА ЭКСПЕРТ» (ИНН 9701153883), действующего на основании Агентского договора, предложенная победителем цена – 864 928 000,00 руб.

По состоянию на 18.12.2020 залоговому кредитору перечислено 687 701 952, 15 руб. (80%) + 94 221 249. 65 руб., производится погашение требований кредиторов.

Проведение торгов имуществом должника, не являющимся предметом залога, планируется после рассмотрения Арбитражным судом Московской области ходатайств конкурсного управляющего об утверждении положений о порядке, условиях и сроках реализации имущества должников (с учетом сроков рассмотрения судом первой инстанции, отсутствии обжалований, сроков обязательных публикаций и выполнения всех установленных законом требований, проведения торгов в конкурсном производстве, прогнозные сроки начала реализации **не залогового имущества должников – 3 квартал 2021 года.**

**2.5.** Конкурсным управляющим проведен розыск финансово-хозяйственной документации должников (в нарушение п.2 ст.126, п.2 ст.201.4 Закона о банкротстве руководителями ГК «Урбан-Групп» не исполнена обязанность по передаче бухгалтерской и иной документации должника, см. определения Арбитражного суда Московской области от 01.10.2018). В результате управляющим был полностью восстановлен бухгалтерский учет должников-застройщиков ГК «Урбан Групп» за три года и проведен финансово-правовой анализ деятельности должников. Управляющим установлена структура холдинга, бизнес-направления компаний, входящих в группу, схема движения денежных потоков и вывода денежных средств и иного имущества на взаимозависимые структуры как на территории РФ, так и в иностранную юрисдикцию (п. 4.2 раздела 4 Отчета и п. 8.2 раздела 8 Отчета), что позволило:

- выявить подозрительные сделки должников, подлежащие оспариванию с целью возврата активов;

- выявить размер дебиторской задолженности, подлежащей взысканию в отсутствие первичных подтверждающих документов как неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ), конкурсным управляющим направлено 499 претензий на общую сумму 1,3 млрд руб. контрагентам застройщиков для целей установления фактического наличия и размера дебиторской задолженности в соответствии с п. 20.3 Закона о банкротстве;

- блокировать введение по заявлениям аффилированных лиц процедур банкротства ряда компаний ГК «Урбан Групп», и заявить требования должников в рамках банкротных процедур компаний группы,

- установить бенефициаров застройщиков ГК «Урбан групп» для целей привлечения к субсидиарной ответственности;

- осуществить розыск активов в иностранных юрисдикциях для целей возврата денежных средств и пополнения конкурсной массы.

**2.6.** В рамках процедуры конкурсного производства конкурсный управляющий подготовил отчет по результатам анализа финансового состояния должников, заключение о наличии (отсутствии) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства. По результатам подготовки заключения о наличии (отсутствии) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства ООО "Ваш город" были сделаны выводы о наличии потенциальных признаков преднамеренного банкротства должников.

**2.7.** Конкурсным управляющим на протяжении всей процедуры проводится работа по оспариванию подозрительных сделок должников, в установленные сроки предъявлены требования об оспаривании сделок застройщиков как по специальным основаниям главы III.1 Закона о банкротстве (подозрительные сделки и сделки с предпочтением), так и по

общим нормам Гражданского кодекса РФ. Общая сумма требований о признании **сделок недействительными составляет 92,7 млрд руб.**, из которых удовлетворено на сумму более 7,3 млрд руб., на рассмотрении суда находится требований на сумму 74,5 млрд руб., в остальной части судами отказано (п. 8.2. раздела 8 Отчета).

**2.8.** Конкурсным управляющим поданы заявления о привлечении контролирующих должников лиц к **субсидиарной ответственности на сумму свыше 21 млрд руб.** по основаниям, предусмотренным ст. 61.11 и 61.12 Закона о банкротстве, в связи с установлением фактов неправомерных действий бенефициаров, которые привели к возникновению признаков неплатежеспособности и недостаточности имущества застройщиков для погашения требований кредиторов (п. 8.3 раздела 8 Отчета).

Таким образом, конкурсным управляющим проведены в установленные Законом о банкротстве сроки все обязательные и необходимые мероприятия конкурсного производства: сформирован реестр требований кредиторов (РТК, РТУС); сформирована конкурсная масса и обеспечена её сохранность, переданы для целей достроя и восстановления прав дольщиков объекты новому застройщику; проводятся торги залоговым имуществом, организуется проведение собраний кредиторов с представлением на утверждение конкурсных кредиторов порядка и условий продажи не залоговой конкурсной массы, что позволит приступить к организации торгов в целях удовлетворения требований кредиторов.

Пополнение конкурсной массы также прогнозируется за счет оспаривания подозрительных сделок должников. Учитывая, что на текущую дату на рассмотрении суда первой инстанции находится 21 арбитражное дело по оспариванию сделок, принимая во внимания процессуальные сроки рассмотрения (с учетом сроков апелляционного обжалования и рассмотрения ст. 267 АПК, и кассационного обжалования и рассмотрения (ст. 285 АПК), сроки исполнительного производства, минимально прогнозируемый срок оспаривания сделок до второго квартала 2021 года.

Сроки рассмотрения исков о привлечении контролирующих лиц к субсидиарной ответственности не прогнозируемы, на текущий момент иски находятся на рассмотрении суда первой инстанции, срок может быть продлен с учетом особенностей рассмотрения судами споров, позиции сторон и сроков представления доказательств.

Таким образом, прогнозируемый срок проведения процедуры для целей расчета с кредиторами за счет реализации конкурсной массы - третий квартал 2021 года, сроки завершения всех мероприятий по оспариванию сделок и взысканию задолженности, в том числе в рамках банкротных процедур дебиторов, сроки привлечения к субсидиарной ответственности и розыска активов в иностранных юрисдикциях, определяются особенностями взыскания и трудно прогнозируемы.

### **3. ФОРМИРОВАНИЕ РЕЕСТРА ТРЕБОВАНИЙ КРЕДИТОРОВ**

#### **3.1. Работа с дольщиками**

В соответствии с п. 3 ст. 201.4 и ст. 201.7 Закона о банкротстве денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений.

Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований участников строительства (РТУС), который является частью реестра требований кредиторов, в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

Всего за период формирования РТУС конкурсным управляющим было принято **более 15000 заявлений дольщиков.**

Результаты деятельности конкурсного управляющего по формированию РТУС отражены в таблице ниже.

Таблица

	ООО «Ваш город»	АО «Континент проект»	ООО «Хайгейт»	ООО «Экоквартал»	ООО «Ивастрой»
<b>Жилые помещения</b>	Всего заявлений - 3014. Включено в РТУС – 2983.	Всего заявлений - 3175. Включено в РТУС – 3164.	Всего заявлений - 3958. Включено в РТУС – 3920.	Всего заявлений - 2537. Включено в РТУС – 2515.	Всего заявлений - 1779. Включено в РТУС – 1758.
<b>Машино-места и нежилые помещения, площадь которых не превышает 7 кв. м.</b>	Всего заявлений - 839. Включено в РТУС – 836. Включено в РТУС из реестра требований кредиторов – 131.	Всего заявлений – 1067. Включено в РТУС – 1046. Включено в РТУС из реестра требований кредиторов – 291.	Всего заявлений - 1517. Включено в РТУС – 1489. Включено в РТУС из реестра требований кредиторов – 313.	Всего заявлений - 844. Включено в РТУС – 836. Включено в РТУС из реестра требований кредиторов – 331.	Всего заявлений - 441. Включено в РТУС – 436. Включено в РТУС из реестра требований кредиторов – 102.
<b>Дополнительные включаемые требования (жилые и нежилые помещения, машино-места)</b>	Включено требований на основании определений Арбитражного суда Московской области – 23.	Включено требований на основании определений Арбитражного суда Московской области – 29.	Включено требований на основании определений Арбитражного суда Московской области – 59.	Включено требований на основании определений Арбитражного суда Московской области – 35.	Включено требований на основании определений Арбитражного суда Московской области – 29.

### 3.2. Требования аффилированных лиц

Конкурсным управляющим восстановлен бухгалтерский учет, проведен финансово-правовой анализ деятельности группы компаний «Урбан групп», в результате которого выявлена структура холдинга, юридическая и фактическая аффилированность компаний, участвовавших в схеме движения денежных потоков с целью недопущения включения необоснованных внутригрупповых требований кредиторов.

Конкурсным управляющим проведен анализ обоснованности заявленных требований и схем расчетов, в результате которых были выявлены признаки фиктивности предъявляемых обязательств, в том числе неравноценное встречное предоставление, а также наличие признаков фактической аффилированности компаний.

С целью недопущения включения необоснованных требований в реестр, конкурсным управляющим поданы заявления о признании сделок, на основании которых предъявлены требования о включении в реестр, недействительными.

В настоящее время на рассмотрении Арбитражного суда Московской области находятся требования аффилированных лиц **на сумму:**

- 27,5 млн руб. (ООО «Хайгейт»);
- 698 млн руб. (ООО «Экоквартал»);
- 1,5 млрд руб. (ООО «Ваш город»);
- 129 млн руб. (АО «Континент проект»);
- 184 млн руб. (ООО «Ивастрой»).



В ходе конкурсного производства в реестр требований кредиторов застройщиков включены требования аффилированных лиц на сумму 225 млн руб., отказано во включении на сумму более 170 млн руб.

Наиболее значительными являются требования следующих компаний:

**Хендокс холдинг лимитед (HANDOX HOLDINGS LIMITED)** (конечный бенефициар Долгин А.Б.), заявлены требования о включении в реестр требований кредиторов (РТК), которые превышают **2 млрд руб., из которых:** к ООО «Экоквартал» (685 млн руб.) и ООО «Ваш город» (1,4 млрд руб.). Требования основаны на договорах цессии, по которым приобретены права требования ООО «Профиконсалт» к застройщикам, вытекающие из договоров займа. HANDOX HOLDINGS LIMITED, (Сейшельские острова) с 13.09.2018 по 29.11.2019 компания являлась участником ООО «Профиконсалт». Конкурсным управляющим должника подано заявление об оспаривании сделок, на которых основано требования. В настоящее время обособленный спор рассматривается в Арбитражном суде Московской области.

Основания оспаривания: оспариваемые сделки заключены с аффилированным лицом с целью искусственного формирования имущественных требований к должнику, имеют признаки фиктивности (договоры займы прикрывали транзитное перечисление денежных средств, доказательства оплаты цессии отсутствуют) (ст.61.2 Закона о банкротстве, ст. 10, 168 и 170 ГК РФ).

- **Компания Мейфэйер Коммершил Бизнес Венчурс Лимитед (Mayfair Commercial Business Ventures)** (конечный бенефициар Долгин А.Б.) заявлено требование о включении в реестр требований кредиторов (реестр по передачи объектов недвижимости) **на 245 квартир ( 1 197 747 000 руб.),** из которых: ООО «Хайгейт» 69 квартир (377 757 000 руб.), ООО «Ивастрой» 101 квартира (467 973 000 руб.) и ООО «Экоквартал» 75 квартиры (352 017 000 руб.). Основания требований - договоры новации безусловного обязательства по векселю в требования по ДДУ. В настоящее время обособленный спор рассматривается в Арбитражном суде Московской области.

Основания оспаривания: оспариваемые сделки (договоры новации), в соответствии с которыми произошла замена обязательств застройщиков перед **Компанией Мейфэйер Коммершил Бизнес Венчурс Лимитед** вытекающих из договоров займов оспариваются на основании п.1,2 ст. 61.3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», как сделки, которые влекут или могут повлечь за собой оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами в отношении удовлетворения требований. Право требования по договорам займов перешло к Иностранной компании на основании договоров уступки прав.

- **ООО «Бенефит»** (аффилировано фактически через цепочку контрагентов) заявлено требование о включении в реестр требований кредиторов на сумму **более 233 млн руб.,** требование основано на договоре услуг обеспечения бонусной программой клуба клиентов, из которых: АО «Континент проект» - 46 582 030,09 руб.; ООО «Хайгейт» - 12 062 070,59 руб.; ООО «Экоквартал» - 10 043 974,85 руб.; ООО «Ваш город» - 41 901 415,77 руб. ООО «Ивастрой» – 124 841 608,51 руб. В настоящее время рассмотрение заявлений приостановлено, в связи с оспариванием конкурсным управляющим исключения из ЕГРЮЛ ООО «Бенефит».

Основанием оспаривания исключения из ЕГРЮЛ является, подача в налоговый орган заявлений от участников ООО «Бенефит» и генерального директора о недостоверности сведений в отношении заявителей, с целью произведения ликвидации юридического лица без соблюдения установленной процедуры. Оспаривание исключения из ЕГРЮЛ ООО «Бенефит» позволит продолжить оспаривание сделок, направленных на вывод денежных средств.

- **ООО «Профит»** (аффилировано фактически через цепочку контрагентов) заявлены требования о включении в реестр требований кредиторов на общую сумму **107 млн руб.**, из которых: в АО «Континент проект» - 33 362 759, 72 руб., требование основано на договоре цессии №2 от 14.05.2018 заключенным между ООО «Профит» и АО «Акцион М»; ООО «Экоквартал» - 4 334 211,89 руб., требование основано на агентском договоре; ООО «Хайгейт» - 11 813 495,72 руб. и ООО «Ваш город» - 36 900 766,91 руб., ООО «Ивастрой» - 20 219 139,05 руб., требования основаны на договоре услуг по рекламе. В настоящее время рассмотрение заявлений приостановлено, в связи с оспариванием конкурсным управляющим исключения из ЕГРЮЛ ООО «Профит».

Основанием оспаривания исключения из ЕГРЮЛ является, подача в налоговый орган заявлений от участников ООО «Профит» и генерального директора о недостоверности сведений в отношении заявителей, с целью произведения ликвидации юридического лица без соблюдения установленной процедуры. Оспаривание исключения из ЕГРЮЛ ООО «Профит» позволит продолжить оспаривание сделок, направленных на вывод денежных средств.

- **ООО «Привлечение и продажи»** (аффилировано фактически через цепочку контрагентов) заявлены требования о включении в реестр требований кредиторов – **19 млн руб.**, из которых АО «Континент проект» - 1 225 979,87 руб.; ООО «Хайгейт» 3 715 551,31 руб.; ООО «Ваш город» 14 264 107,23 руб. Требования основаны на договоре услуг по рекламе. В настоящее время рассмотрение заявлений приостановлено, в связи с оспариванием конкурсным управляющим исключения из ЕГРЮЛ ООО «Привлечение и продажи».

Основанием оспаривания исключения из ЕГРЮЛ является, подача в налоговый орган заявлений от участников ООО «Привлечение и продажи» и генерального директора о недостоверности сведений в отношении заявителей, с целью произведения ликвидации юридического лица без соблюдения установленной процедуры. Оспаривание исключения из ЕГРЮЛ ООО «Привлечение и продажи» позволит продолжить оспаривание сделок, направленных на вывод денежных средств из застройщиков. Судом первой инстанции отказано в оспаривании исключения. В настоящее время подготавливается апелляционная жалоба.

- **ООО «Профиконсалт»** (финансовый центр, аккумулировавший денежные потоки застройщиков, аффилировано фактически через цепочку контрагентов) подано заявление о включении в реестр требований кредиторов ООО «Ваш город». Основание требования: Договоры о новации от 23.05.2018, предусматривающие частичную замену обязательств из Договора займа от 27.07.2017 в обязательства по передаче квартир. Заявлены требования о включении в РТУС (**14 квартир на сумму 22 332 000 руб.**). Конкурсным управляющим должника подано заявление об оспаривании сделок, на которых основаны требования. Требования кредитора и заявление конкурсного управляющего объединены для совместного рассмотрения. В настоящее время обособленный спор рассматривается в Арбитражном суде Московской области. В настоящее время обособленный спор рассматривается в Арбитражном суде Московской области.

Основания оспаривания: оспариваемые сделки заключены с аффилированным лицом с целью создания искусственной кредиторской задолженности и вывода активов, под видом займов застройщик в результате транзитных перечислений фактически получил собственные денежные средства (ст.61.2 Закона о банкротстве, ст. 10, 168 и 170 ГК РФ).

- **ООО «Инжстройтехнология»** (100% долей принадлежит компании «ЛЕГА АЛЬТА МЕТАЛ ЛИМИТЕД»), аффилировано фактически через цепочку контрагентов) поданы заявления о включении в реестр требований кредиторов на общую сумму 140 798 623 руб. и реестр по передаче объектов недвижимости на основании ДДУ на 258 квартир.

**Включено в РТК требований на общую сумму 140 798 623 руб., в РТУС всего на 258 квартир.,** из которых: в АО «Континент проект» включено в РТУС - 98 квартир, в РТК - 74 159 905,00 руб.; в ООО «Хайгейт» включено в РТУС - 6 квартир, в РТК - 14 523 669,00 руб.; в ООО «Экоквартал» включено в РТУС - 142 квартиры, в РТК - 20 864 286,00 руб.; в ООО «Ваш город» включено в РТУС - 12 квартир, в РТК - 31 250 763,00 руб.

По результатам рассмотрения в судах апелляционной и кассационной инстанций судебные акты Арбитражного суда Московской области оставлены без изменения, в удовлетворении отказано, так как судами не установлены обстоятельства из п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве (неравноценное встречное исполнение), п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве (причинение вреда кредиторам), ст. 10 Гражданского кодекса (злоупотребление правом).

- **ООО «СтройНедвижимость»** (99,9% долей принадлежит ООО «КЦИТО»), конечным бенефициаром которого является оффшорная компания КРИЗЕО ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД) поданы заявления о включении в реестр требований кредиторов на общую сумму 45 120 180 руб. и реестр по передаче объектов недвижимости по ДДУ на 269 квартир. **Включено в РТК требований на общую сумму 45 120 180 руб., в РТУС всего на 268 квартир,** из которых:

- в АО «Континент проект» включены в РТУС - 6 квартир, в РТК - 5 342 674,00 руб.; основание оспаривания – причинение вреда кредиторам (п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве). Статус: в кассационной инстанции отказано в удовлетворении жалобы, т.к. судом не установлены обстоятельства из п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

- в ООО «Хайгейт» включены в РТУС - 7 квартир; в РТК - 3 256 754,00 руб. (основной долг) и 117 561,00 руб. (неосновательное обогащение). Статус: в кассационной инстанции отказано в удовлетворении жалобы, т.к. не доказаны обстоятельства из п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве. В первой инстанции находятся на рассмотрении 2 заявления КУ об оспаривании договоров участия в долевом строительстве (предмет договоров: 3 квартиры, 525 кладовых), оплаченных векселями, объединенные с заявлениями ООО «Стройнедвижимость» о включении в РТУС. Основания оспаривания: п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве (причинение вреда кредиторам), ст. 10 Гражданского кодекса (злоупотребление правом), основание возражений: оплата недействительными векселями на сумму 122 684 869,02 руб. Прогнозные сроки рассмотрения март 2021, в связи с тем, что в рамках дела о банкротстве ООО «СтройНедвижимость» спорные квартиры реализованы третьему лицу, планируется обращение в рамках дела о банкротстве последнего с заявлением об оспаривании торгов.

- в ООО «Экоквартал» включены в РТУС на 147 квартир, в РТК на сумму 5 342 674,00 руб. Статус: Определения о включении требований ООО «Стройнедвижимость» не изготовлены в полном объеме. Признан недействительным ДДУ (1 квартира) по основаниям п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве (отсутствует оплата).

- в ООО «Ваш город» включены в РТУС на 8 квартир (4+3+1). Основания оспаривания: п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве (причинение вреда кредиторам), ст. 10 Гражданского кодекса (злоупотребление правом).

По результатам рассмотрения в судах апелляционной и кассационной инстанций судебные акты Арбитражного суда Московской области оставлены без изменения, в удовлетворении отказано, так как судами не установлены обстоятельства из п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве (неравноценное встречное исполнение), п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве (причинение вреда кредиторам), ст. 10 Гражданского кодекса (злоупотребление правом).

В первой инстанции находятся на рассмотрении 3 заявления КУ об оспаривании договоров участия в долевом строительстве (предмет договоров: 6 квартир), оплаченных векселями, объединенные с заявлениями ООО «Стройнедвижимость» о включении в РТУС. Основания оспаривания: п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве (причинение вреда кредиторам),

ст. 10 Гражданского кодекса (злоупотребление правом), основание возражений: оплата недействительными векселями на сумму 45 000 000,00 руб. Прогнозные сроки рассмотрения март 2021, в связи с тем, что в рамках дела о банкротстве ООО «СтройНедвижимость» спорные квартиры реализованы третьему лицу, планируется обращение в рамках дела о банкротстве последнего с заявлением об оспаривании торгов.

в ООО «Ивастрой» включены в РТУС на 114 квартир, в РТК 31 060 517 руб. Статус: в кассационной инстанции отказано в удовлетворении жалобы, т.к. судом не установлены обстоятельства из п. 1, 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

- **ООО «Строй-конструкция»** (100% долей принадлежит ООО «Энергостандарт» (80% долей принадлежит ЗАО «Урбан-девелопмент», является также участником ООО «Заказстрой» - тех. заказчик ГК Урбан групп)) подано заявление о включении в реестр по передаче объектов недвижимости по ДДУ на **100 квартир**, из которых: в ООО «Ивастрой» включены в РТУС - 33 квартиры, в ООО «Экоквартил» включены в РТУС - 67 квартир на основании судебных актов.

По результатам рассмотрения в судах апелляционной и кассационной инстанций судебные акты Арбитражного суда Московской области оставлены без изменения, в удовлетворении отказано, так как судами не установлены обстоятельства из п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве (неравноценное встречное исполнение), п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве (причинение вреда кредиторам).

На текущий момент статус требований аффилированных лиц представлен следующим образом:

**(1) требования аффилированных лиц о включении в РТК, находящиеся на рассмотрении в Арбитражном суде Московской области на общую сумму 2,54 млрд руб., в том числе:**

Аффилированные лица	ООО «Хайгейт»	ООО «Экоквартил»	ООО «Ваш город»	АО «Континент проект»	ООО «Ивастрой»
	Размер требования (руб.)	Размер требования (руб.)	Размер требования (руб.)	Размер требования (руб.)	Размер требования (руб.)
ООО «Профит»	11 813 495,72	4 334 211,89	36 900 766,91	33 362 759,72	20 219 139,05
ООО «ПРИВЛЕЧЕНИЕ И ПРОДАЖИ»	3 715 551,31	-	14 264 107,23	1 225 979,87	-
ООО «БЕНЕФИТ»	12 062 070,59	10 043 974,85	41 901 415,77	46 582 030,09	124 841 608,51
Хендокс Холдинг Лимитед	-	684 500 036,52	1 400 312 826,56	-	-
<b>ИТОГО:</b>	27 591 117,62	698 878 223,26	1 493 379 116,47	81 170 769,68	145 060 747,56

(2) требования аффилированных кредиторов, не включенных в РТК в результате возражений конкурсного управляющего на сумму более 170 млн руб., в том числе:

	ООО «Хайгейт»	ООО «Экоквартал»	ООО «Ваш город»	АО «Континент проект»	ООО «Ивастрой»
<b>Аффилированные лица</b>	5 389 354,00	6 828 172,38	28 813 730,76	83 056 729, 10	52 656 128,78

(3) требования аффилированных лиц, включенных в реестр отражены в нижеследующей таблице.

	ООО «Хайгейт»	ООО «Экоквартал»	ООО «Ваш город»	АО «Континент проект»	ООО «Ивастрой»
<b>Аффилированные лица (общая сумма требований)</b>	24 459 221,84	27 425 523,84	37 583 317,59	93 905 290,09	42 291 754,84
<b>Компания с ограниченной ответственностью «КРИЗЕО ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД»</b>	6 561 237,84	6 561 237,84	6 561 237,84	6 561 237,84	6 561 237,84
<b>ООО «ИНЖСТРОЙТЕХНОЛОГИЯ»</b>	14 523 669,00	20 864 286,00	31 250 763,00	74 159 905,00	31 060 517,00
<b>ООО «Стройнедвижимость»</b>	3 374 315,00	-	-	5 342 574,00	4 670 000,00
<b>ООО «ЭНЕРГОСТАНДАРТ»</b>	-	-	-	7 841 573,25	-

### 3.3. Требования залоговых кредиторов

В реестр требований кредиторов включены **требования коммерческих банков со статусом залогового кредитора на сумму 2,95 млрд руб.**, из которых:

- Требование ПАО «Сбербанк» на сумму 830 млн руб., включено в РТК ООО «Хайгейт», обеспечено залогом. Предмет залога – право аренды 24 земельных участков общей площадью 438 943 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Красногорский район, сельское поселение Ильинское, стоимостью 1,3 млрд руб.\*

*\* - по состоянию на 18.12.2020 не завершены расчеты с кредиторами ООО «Хайгейт» после реализации права аренды 24 земельных участков, находящихся в залоге ПАО «Сбербанк». После завершения расчетов в адрес реестродержателя будет направлено соответствующее представление об исключении погашенных требований.*

- Требование АО «Банк Дом.РФ» на сумму 1 млрд, включено в РТК ООО «Ивастрой», обеспечено залогом. Предмет залога – 3 земельных участка общей площадью 306 931 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Лайково, стоимостью 1,6 млрд руб.

- Требование АО КБ «МИА» на сумму 1,15 млрд руб., включено в РТК ООО «Ивастрой», обеспечено залогом. Предмет залога – земельные участки, оставшиеся после межевания и передачи новому застройщику земельных участков под многоквартирными

домами, а именно: 10 земельных участков, общей площадью 335 845 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Лайково, оценочная стоимость 8 земельных участков составляет 1 337 864 877 руб., кадастровая стоимость 2 земельных участков (не оценивались) составляет 351 749 768,3 руб., ~ общая стоимость 10 земельных участков составляет 1,7 млрд руб.

### 3.4. Требования иных коммерческих кредиторов

В результате проведенной конкурсным управляющим судебнo-правовой работы, требования банков (ПАО Банк «Возрождение» ПАО «Промсвязьбанк», АО КБ «МИА»), включены в реестр требований кредиторов без статуса залогового кредитора, что позволило осуществить передачу прав и обязательств застройщиков без их согласия. **Требования коммерческих банков без статуса залогового кредитора включены в реестр на общую сумму 14,8 млрд руб.** (п. 5.1 раздела 5 Отчета), вопрос о наличии статуса залогового кредитора АО КБ «МИА» на сумму 1,15 млрд находится на рассмотрении (п. 5.4 раздела 5 Отчета).

В ходе конкурсного производства конкурсный управляющий **не допустил включение необоснованных требований** в реестр требований кредиторов застройщиков ГК «Урбан-групп» **более чем на 9,7 млрд руб.**, в том числе:

- требований Администраций муниципальных образований по инвестиционным контрактам на сумму более 8 млрд руб.;
- требование коммерческого кредитора ООО «Гранд Инвест» 1,7 млрд руб.

### 3.5. Реестр требований кредиторов на декабрь 2020

Реестр требований кредиторов застройщиков ГК «Урбан Групп» по состоянию на декабрь 2020 приведен в таблице ниже.

#### ООО «Ивастрой»

Таблица

Наименование кредитора	Сумма требований (заявлено)	Включенные в РТК	% голосов, включенных в РТК
ПАО Банк «Возрождение»	2 021 793 870,47	2 021 793 870,47	22,54
АО «Банк Дом.РФ»	1 451 080 287,72	1 451 080 287,72	16,18
В том числе залог в пользу АО «Банк Дом.РФ»	1 088 030 550,00	224 058 897,00	-
АО КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "МОСКОВСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО"	1 157 923 687,25	1 157 923 687,25	12,91
Аффилированные лица	170 160 666,16	42 291 754,84	0,47
ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	2 858 933 275,15	2 858 933 275,15	31,88
Требования ФЛ и ЮЛ	1 435 247 913,38	1 435 247 913,38	16,01
<b>ИТОГО (без учета залоговых требований):</b>	<b>9 095 139 700,13</b>	<b>8 967 270 788,81</b>	
<b>ИТОГО (с учетом залоговых требований):</b>	<b>10 183 170 250,10</b>	<b>9 191 329 685,81</b>	

ООО «Экоквартал»

Наименование кредитора	Сумма требований (заявлено)	Включенные в РТК	% голосов, включенных в РТК
ПАО Банк «Возрождение»	2 021 719 370,44	2 021 719 370,44	28,54
ПАО ПРОМСВЯЗЬБАНК	314 140 640,80	314 140 640,80	4,43
АО КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "МОСКОВСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО"	1 199 841 454,02	1 199 841 454,02	16,95
Аффилированные лица	733 131 918,48	27 425 523,84	0,39
ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	1 497 840 176,80	1 497 840 176,80	21,15
Требования ФЛ и ЮЛ	2 022 135 030,79	2 022 135 030,79	28,55
<b>ИТОГО:</b>	<b>7 788 808 591,33</b>	<b>7 083 102 196,69</b>	<b>100,00</b>

АО «Континент Проект»

Наименование кредитора	Сумма требований (заявлено)	Включенные в РТК	% голосов, включенных в РТК
ПАО Банк «Возрождение»	2 021 719 370,47	2 021 719 370,47	31,94
ПАО ПРОМСВЯЗЬБАНК	773 163 333,54	773 163 333,54	12,21
АО «Банк Дом.РФ»	1 451 064 747,50	1 451 064 747,50	22,93
Аффилированные лица	2 968 762 498,42	93 905 290,09	1,36
ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	1 100 152 001,38	1 100 152 001,38	17,38
Требования ФЛ и ЮЛ	1 051 215 847,55	896 318 135,20	14,16
<b>ИТОГО:</b>	<b>9 366 077 798,86</b>	<b>6 336 322 878,18</b>	<b>100,00</b>

ООО «Ваш Город»

Наименование кредитора	Сумма требований (заявлено)	Включенные в РТК	% голосов, включенных в РТК
ПАО Банк «Возрождение»	2 021 719 370,47	2 021 719 370,47	39,05
ПАО ПРОМСВЯЗЬБАНК	314 140 640,80	314 140 640,80	6,07
Аффилированные лица	1 592 722 621,82	37 583 317,59	0,82
ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	1 188 204 851,64	1 188 204 851,64	22,95
Требования ФЛ и ЮЛ	1 610 551 214,94	1 610 551 214,94	31,11
<b>ИТОГО:</b>	<b>6 727 338 699,67</b>	<b>5 172 199 395,44</b>	<b>100,00</b>

**ООО «Хайгейт»**

Наименование кредитора	Сумма требований (заявлено)	Включенные в РТК	% голосов, включенных в РТК
ПАО Банк «Возрождение»	1 250 000 000,00	1 250 000 000,00	10,39
ПАО Сбербанк России	830 886 761,91	830 886 761,91*	6,92
В том числе обеспечено залогом в пользу ПАО Сбербанк России:	830 733 385,42	830 733 385,42	-
Аффилированные лица	24 459 221,84	24 459 221,84	0,20
ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	6 203 920 793,67	6 203 920 793,67	51,61
Требования ФЛ и ЮЛ	3 711 889 842,00	3 711 889 842,00	30,88
<b>ИТОГО (с учетом залоговых требований):</b>	<b>12 851 890 004,84</b>	<b>12 851 890 004,84</b>	
<b>ИТОГО (без учета залоговых требований):</b>	<b>12 021 156 619,42</b>	<b>12 021 156 619,42</b>	

\* - по состоянию на 18.12.2020 не завершены расчеты с кредиторами ООО «Хайгейт» после реализации права аренды 24 земельных участков, находящихся в залоге ПАО «Сбербанк». После завершения расчетов в адрес реестродержателя будет направлено соответствующее представление об исключении погашенных требований.

#### **4. СОБРАНИЕ КРЕДИТОРОВ**

Ст. 12 Закона о банкротстве закреплена обязанность проведения собраний кредиторов конкурсным управляющим. Необходимость проведения собраний кредиторов застройщиков ГК «Урбан Групп» также обусловлена тем, что Закон о банкротстве (п. 1.1. ст. 139) относит к исключительной компетенции собрания кредиторов утверждение положения о порядке продажи имущества должника, не являющегося предметом залога, без проведения собраний кредиторов конкурсный управляющий не может преступить к реализации имущества застройщиков, которое не является предметом залога.

Помимо этого, на первом собрании кредиторов будут рассматриваться вопросы, отнесенные к компетенции первого собрания кредиторов и последующих собраний кредиторов (ст. 12, 15, 73 Закона о банкротстве).

Определением Арбитражного суда Московской области от 14.01.2019 г. наложены обеспечительные меры по всем должникам: обязать конкурсного управляющего Аглинишкене С.А. отложить проведение первого собрания кредиторов до рассмотрения требований кредиторов, предъявленных в арбитражный суд в срок, установленный п.1 ст. 71 Закона о банкротстве.

Обеспечительные меры были поданы в связи с тем, что в рамках дела о банкротстве рассматривались требования кредиторов о включении в РТК должников, по которым конкурсным управляющим заявлены возражения относительно предъявляемых требований. По данным требованиям конкурсным управляющим поданы заявления о признании сделок должника недействительными. Рассмотрение данных заявлений были объединены судом к совместному рассмотрению с заявлением о включении в РТК.

На данный момент имеется ряд требований кредиторов, подавших заявления (по всем должникам застройщикам) о включении в РТК в установленный законом срок, однако производство по рассмотрению данных требований приостановлено судом до рассмотрения



иных дел по существу. Так как данные кредиторы не являются мажоритарными, Арбитражным судом Московской области удовлетворены ходатайства конкурсного управляющего о снятии обеспечительных мер.

**В период с 28.09.2020 по 30.09.2020 конкурсным управляющим проведены собрания кредиторов ООО «Ваш город», АО «Континент проект», ООО «Хайгейт», ООО «Экоквартал» в заочной форме.**

Повестка дня собраний кредиторов:

1. Образование комитета кредиторов.

1.1. Определение количественного состава комитета кредиторов.

1.2. Избрание членов комитета кредиторов.

1.3. Отнесение к компетенции комитета кредиторов вопросов, решения по которым может принимать комитет кредиторов.

2. Отчет конкурсного управляющего (голосование по данному вопросу не проводится).

3. Определение периодичности представления отчетов конкурсного управляющего.

4. Утверждение положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества.

**Указанные собрания признаны не состоявшимися** в связи с отсутствием на собраниях кредиторов более 50% от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов.

**В период с 28.10.2020 по 30.10.2020 конкурсным управляющим проведены повторные собрания кредиторов ООО «Ваш город», АО «Континент проект», ООО «Хайгейт», ООО «Экоквартал» в заочной форме.**

По результатам подсчета бюллетеней по всем застройщикам определен количественный состав комитета кредиторов (3 человека), избраны члены комитетов кредиторов:

ООО «Ваш город»

№ п/п	Ф.И.О. кандидата в члены комитета кредиторов	Наименование (Ф.И.О.) кредитора, представителем которого является кандидат	Число голосов, отданное за кандидата
1	Филиппов Дмитрий Игоревич	Банк «Возрождение» (ПАО)	3 032 579 055,71
2	Орлов Александр Геннадиевич	Банк «Возрождение» (ПАО)	3 032 579 055,71
3	Барабанова Анна Игоревна	ПАО «Промсвязьбанк»	942 421 922,40

АО «Континент проект»

№ п/п	Ф.И.О. кандидата в члены комитета кредиторов	Наименование (Ф.И.О.) кредитора, представителем которого является кандидат	Число голосов, отданное за кандидата
1	Филиппов Дмитрий Игоревич	Банк «Возрождение» (ПАО)	3 032 579 055,71
2	Орлов Александр Геннадиевич	Банк «Возрождение» (ПАО)	3 032 579 055,71
3	Муравьев Сергей Сергеевич	АО «Банк ДОМ.РФ»	4 353 194 242,5

**Члены комитетов кредиторов ООО «Ваш город», ООО «Экоквартал» не избраны.**

Решение по вопросу утверждения Положений о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «Ваш город», АО «Континент проект», ООО «Хайгейт», ООО «Экоквартал» собранием кредиторов не принято.

В этой связи конкурсным управляющим в Арбитражный суд Московской области направлены ходатайства об утверждении Положений о порядке, сроках и условиях продажи имущества должников.

Кроме того, 09.12.2020 по требованию ПАО Банк «Возрождение» проведено повторное собрание кредиторов ООО «Экоквартал» в заочной форме.

По результатам указанного собрания члены комитета кредиторов ООО «Экоквартал» не избраны.

В этой связи, ПАО Банк «Возрождение» направлено новое требование о проведении повторного собрания кредиторов ООО «Экоквартал». В соответствии с указанным требованием назначено повторное собрание кредиторов ООО «Экоквартал» в заочной форме на 11.01.2021.

На данный момент не проведено первое собрание кредиторов ООО «Ивастрой». Требования АКБ «Солидарность» (Правопреемник АКБ «МИА») об установлении статуса залогового кредитора в отношении земельных участков ООО «Ивастрой» удовлетворены, резолютивная часть определения озвучена 08.12.2020. в полном объеме судебный акт по состоянию на 18.12.2020 не опубликован, в законную силу не вступил.

## 5. КОНКУРСНАЯ МАССА

В соответствии со ст.ст. 2, 138, 139, 201.9, 201.14 Закона о банкротстве в рамках процедур банкротства Застройщиков ГК «Урбан Групп» конкурсным управляющим проведены мероприятия по выявлению, инвентаризации и оценке имущества должников.

Инвентаризация имущества и обязательств застройщиков завершена в марте 2019 г. Акты инвентаризации опубликованы конкурсным управляющим в ЕФРСБ.

Конкурсным управляющим ГК «Урбан Групп» были заключены договоры на проведение оценки имущества застройщиков с ООО «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»).

При этом, стоит отметить, что в итогах инвентаризации имущества и обязательств не отражено имущество, которое может быть потенциально получено в результате завершения мероприятий по оспариванию сделок (на рассмотрении находятся требования на сумму 79,8 млрд руб.), привлечения контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности (21 млрд руб.), а также взыскания задолженности в принудительном порядке. Сведения об указанных мероприятиях отражены в разделе 7 Отчета.

Сведения о составе и стоимости имущества застройщиков ГК «Урбан Групп» представлены в таблице ниже.

Категория	ООО «Ваш город»	ООО «Ивастрой»	АО «Континент проект»	ООО «Хайгейт»	ООО «Экоквартал»
Недвижимое (земельные участки)	-	2 392 429 889,98	604 586 454	1 342 232 910 890 680 055	445 245 295
Недвижимое (здания, помещения, офисы)	-	23 212 181	160 308 923	78 734 067	-
ТМЦ	8 590 163,50	8 584 951	1 462 332	11 405 150,7	13 459 606,4

<b>Инфраструктурные объекты (инженерные и т.д.)</b>	849 074	432 680 810	2 395 713	310 863 915	-
<b>Нематериальные активы</b>	57 992	230 774	115 984	-	-
<b>Офисы продаж (не зарегистрированные)</b>	4 684 700	50 893 900	-	16 766 600	15 333 100
<b>Дебиторская задолженность</b>	654 849,08	2 332 884,22	2 216 743,02	8 114 677,25	145 136,97
<b>ВСЕГО по каждому застройщику</b>	<b>14 836 778,58</b>	<b>2 910 365 390,2</b>	<b>771 086 149,02</b>	<del>1 768 117 319,95</del> <b>1 316 564 464,95</b>	<b>474 183 138,37</b>
<b>ВСЕГО по группе</b>	<del>5 938 588 776,12</del> 5 487 035 921,12				

Таблица

### **ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИМУЩЕСТВА, СОСТАВЛЯЮЩЕГО КОНКУРСНУЮ МАССУ:**

#### **ООО «Ивастрой»**

- 10 земельных участков общей площадью 335 845 кв.м., находящихся в залоге у АКБ «Солидарность» (Правопреемник АО «КБ МИА») (заявление об установлении статуса залогового кредитора удовлетворено, судебный акт в полном объеме не изготовлен) общей стоимостью, согласно отчета оценщика, 1 391 315 800,98 рублей + стоимость ЗУ 50:20:0040306:255 (оценка в отношении данного земельного участка не проводилась);
- 143 земельных участка общей площадью 192941 кв.м., которые не относятся к предмету залога, включая 123 земельных участках, расположенных в границах ЖК «Ивакино-Покровское», общей стоимостью, согласно отчета оценщика – 1 002 294 088,82 руб.;
- Помещение площадью 218,9 кв.м., по адресу: МО, г. Химки, кв. Международный, ул. Покровская, стр. 1, пом. 301, стоимостью, согласно отчета оценщика – 13 326 413,00 руб.;
- Помещение площадью 160,7 кв.м. по адресу: МО, г. Химки, кв. Международный, ул. Покровская, право собственности ООО «Ивастрой» на которое не подтверждено. Данное помещение проинвентаризировано на основании выписки из ЕГРН как имущество, принадлежащее ООО «Ивастрой», в 2018 г. В настоящее время право ООО «Ивастрой» на указанное помещение прекращено в связи с признанием права собственности в судебном порядке фактическим приобретателем. В этой связи, подлежит исключению из конкурсной массы.
- Сооружение коммунально-бытового хозяйства, расположенное по адресу: МО, г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, площадью 23,5 кв.м., стоимостью, согласно отчета оценщика - 3 775 311,00 руб.;
- Сооружение коммунально-бытового хозяйства, расположенное по адресу: МО, г. Химки, кв-л Ивакино, мкрн. Клязьма-Старбеево, г. Долгопрудный, мкрн. Павельцево, Шереметьевский, протяженностью 5108 м., стоимостью, согласно отчета оценщика – 428 905 499,00 руб.

#### **ООО «Хайгейт»**

- 24 земельных участка общей площадью 438 943 кв.м., находящихся в залоге у ПАО «Сбербанк», общей стоимостью, согласно отчета оценщика – 1 316 480 855,00 руб.; По результатам подведения итогов торгов посредством публичного предложения реализованы по цене 864 928 000,00 руб.

- 4 земельных участка общей площадью 2 464 кв.м., которые не относятся к предмету залога, стоимостью, согласно отчета оценщика – 25 752 055,00 руб.

- Здание по адресу: МО, го Красногорск, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Пришвина, 21, сооружение 1, площадью 641,2 кв.м., стоимостью, согласно отчета оценщика – 33 021 684,00 руб.;

- Здание по адресу: МО, г. Красногорск, мкр. Опалиха, вблизи ж/д платформы «Опалиха», площадью 765,6 кв.м., стоимостью, согласно отчета оценщика – 24 166 496,00 руб.;

- Тепловые сети, протяженностью 50 м. по адресу: Московская область, р-н Красногорский, Российская Федерация, вблизи г. Красногорска, стоимостью, согласно отчета оценщика – 1 262 455,00 руб.;

- Котельная, 34.65 Гкал, стоимостью, согласно отчета оценщика – 65 237 500,00 руб.;

- Водозаборный узел, стоимостью, согласно отчета оценщика – 34 425 000,00 руб.;

- Офис продаж (372,6 кв.м.), по адресу: МО, г. Красногорск, ул. Фруктовая, д. 69, стоимостью, согласно отчета оценщика – – 14 248 100,00 руб.;

- Офис продаж (438,5 кв.м.) по адресу: МО, г. Красногорск, с. Николо-Урюпино (построено без разрешения на строительство, право собственности не зарегистрировано), стоимостью, согласно отчета оценщика – 16 766 600,00 руб.;

- Помещения в количестве 6 штук, общей площадью 224,3 кв.м., право собственности ООО «Хайгейт» на которые не подтверждено, общей стоимостью, согласно отчета оценщика - 21 545 887,00 руб.

#### **АО «Континент Проект»**

- 13 земельных участка общей площадью 98 168 кв.м., которые не относятся к предмету залога;

- Офис продаж (565,6 кв.м.) по адресу: МО, Химки, ул. Германа Титова, 2с5 общей стоимостью, согласно отчета оценщика – 21 621 600,00 руб.;

- Помещения в количестве 35 штук, общей площадью 835,2 кв.м., право собственности АО «Континент проект» на которые не подтверждено общей стоимостью, согласно отчета оценщика – 64102734,00 руб.;

- Здания по адресу: МО, г. Химки, ш. Вашутинское, д. 10-А в количестве 4, общей площадью 6 202 кв.м.; общей стоимостью, согласно отчета оценщика – 94 044 029,00 руб.;

- Резервуар дождевых стоков объемом 141 куб.м., общей стоимостью, согласно отчета оценщика – 2 395 713,00 руб.

#### **ООО «Экоквартал»**

- 8 земельных участков общей площадью 81 822 кв.м., которые не относятся к предмету залога;

- офис продаж (401 кв.м.) по адресу: МО, г. Красногорск, д. Сабурово, с инженерными коммуникациями (построено без разрешения на строительство, право собственности не зарегистрировано), общей стоимостью, согласно отчета оценщика - 15 333 100,00 руб.

#### **ООО «Ваш город»**

- ТМЦ на общую сумму 8 590 163,5 руб.;
- Нематериальные активы на общую сумму 57 992 руб.;
- Объект газоснабжения протяженностью 13 м по адресу: Московская область, р-н Ленинский, с/п Булатниковское, Российская Федерация, вблизи д. Лопатино, стоимостью, согласно отчета оценщика – 54 108,00 руб.;
- Объект газоснабжения протяженностью 191 м по адресу: Московская область, р-н Ленинский, с/п Булатниковское, Российская Федерация, вблизи д. Лопатино, стоимостью, согласно отчета оценщика – 794 966,00 руб.;
- Офис продаж (245 кв.м.) по адресу: МО, Ленинский р-н, Видное (построено без разрешения на строительство, право собственности не зарегистрировано), стоимостью, согласно отчета оценщика- 4 684 700,00 руб.

### **КОРРЕКТИРУЮЩИЕ ФАКТОРЫ:**

Ниже указаны корректирующие факторы, которые могут повлиять на возможность реализации имущества и пополнения конкурсной массы, либо на размер денежных средств, которые могут быть получены Должниками от реализации имущества:

#### **Земельные участки**

- значительная часть земельных участков имеет малую общую площадь и ярко выраженное инфраструктурное назначение. При разработке ГПЗУ жилых комплексов на данных земельных участках предполагалось размещение малых инженерных объектов (ТП, коллектор, дренаж). В связи с этим, в отрыве от основных объектов строительства, участки обладают ограниченной функциональностью, что может отрицательно сказаться на их итоговой реализационной стоимости и сроках продажи;
- право аренды на земельные участки, находящиеся в залоге у ПАО «Сбербанк», реализовано путем подведения торгов посредством публичного предложения, победитель Торгов – ООО «СЗ «Гранель Город» (ИНН 7751184989), в лице ООО «СИГМА ЭКСПЕРТ» (ИНН 9701153883), действующего на основании Агентского договора, предложенная победителем цена – 864 928 000,00 руб.

По состоянию на 18.12.20202 осуществляется распределение денежных средств от их реализации в соответствии со ст. 201.14 Закона о банкротстве, согласно п.1 ст. 201.14 Закона о банкротстве на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения конкурсному управляющему и оплату услуг лиц, привлеченных конкурсным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, направляется 5%.

#### **Нежилые помещения и квартиры**

В рамках формирования конкурсной массы во введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домах ООО «Ваш город», ООО «Хайгейт», АО «Континент проект» выявлены квартиры, кладовые, машино- и мото-места, коммерческие помещения в отношении которых, согласно выписок из ЕГРН отсутствует зарегистрированное право собственности, а также нет информации о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве. Данные объекты могут рассматриваться как возможная конкурсная масса Должника.

#### **Нематериальные активы**

В состав нематериальных активов входит домен и товарный знак. Вероятность реализации товарного знака и домена низкая, в связи с отрицательной репутацией проблемного застройщика и окончанием срока владения домена.

### **Дебиторская задолженность**

Конкурсному управляющему не была передана первичная и бухгалтерская документация в нарушение ст. 126 Закона о банкротстве. Размер дебиторской задолженности указан в соответствии с судебными актами о взыскании задолженности, выявленной в результате претензионно-исковой работы конкурсного управляющего (п. 7.1. Раздела 7 Отчета). Вероятность принудительного исполнения судебных актов о взыскании дебиторской задолженности низкая, т.к. большинство дебиторов неплатежеспособны (возбуждено дело о банкротстве, отсутствуют сведения о наличии ликвидных активов и т.п.).

### **Инженерные коммуникации**

- инженерные коммуникации были созданы для эксплуатации конкретных многоквартирных домов, в связи с чем они не подлежат транспортировке и применению на иных объектах.

### **ТМЦ**

- некоторые виды ТМЦ потеряли свои потребительские качества в связи с долгим сроком хранения.

При проведении оценки, оценщиком ООО «Центр независимой экспертизы собственности» учитывалось состояние имущества. Оценка движимого имущества (ТМЦ) проводилась по состоянию на 18.01.2019г. Оценке подлежало имущество, оставшееся на строительных площадках, в офисах продаж, строительных городках Застройщиков. Условно оцениваемое имущество можно разделить на группы - строительный инвентарь, строительные материалы, офисная и сопутствующая техника, офисная мебель.

В рамках процедур банкротства, были выявлены офисы продаж, которые были построены без разрешительной документации, в связи с чем регистрация права собственности невозможна и данные офисы продаж могут быть проданы с земельными участками (в случае ООО «Хайгейт» - право аренды на земельный участок), на которых находятся, вместе с тем, данные объекты не являются неотделимыми улучшениями, т.к. являются объектами самовольного строительства, их стоимость не может быть включена в цену лота.

Некоторые земельные участки (указано ниже) под офисами продаж, построенными без разрешительной документации, были переданы новому застройщику (Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства») и не могут быть реализованы в деле о банкротстве, вместе с тем, расположенные на них офисы продаж не передавались как неотделимые улучшения, и, согласно утвержденных определениями Арбитражного суда Московской области расчетов, остались в конкурсной массе должников:

#### **ООО «Ваш город»**

Конкурсным управляющим ООО «Ваш город» в соответствии с инвентаризационной описью №4 от 09.12.2018 включен в конкурсную массу объект: Офис продаж МО, Ленинский р-н, Видное, улица Святослава Рихтера.

Рыночная стоимость объекта движимого имущества «Офис продаж (245 кв.м.), МО, Ленинский р-н, Видное», согласно Отчета №НД-1901181/1 об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Ваш город» от 13.03.2019 составляет 4 684 700,00 руб.

Земельный участок с кадастровым номером 50:21:003210:1000 принадлежал на праве аренды на основании Договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 12.07.2004 №13019-Z, дата регистрации 06.09.2004, №50-01/00-08/2004-144. На основании Договора передачи обязательств застройщика от 11.04.2019, передан Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства».

#### **ООО «Экоквартал»**

Конкурсным управляющим ООО «Ваш город» в соответствии с инвентаризационной описью №4 от 09.12.2018 включен в конкурсную массу объект: Офис продаж МО, Красногорск, д. Сабурово.

Рыночная стоимость объекта движимого имущества «Офис продаж (401 кв.м.), МО, Красногорск, д. Сабурово с инженерными коммуникациями», согласно Отчета №НД-1901181/4 об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Экоквартал» от 13.03.2019 составляет 237 330 400,00 руб.

Земельный участок с кадастровым номером 50:11:00000000:169586, принадлежал на праве аренды по Договору аренды (субаренды) от 11.04.2016 №76 сроком до 23.05.2026. На основании Договора передачи обязательств застройщика от 11.04.2019, передан Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства».

#### **ООО «Ивастрой»**

Конкурсным управляющим ООО «Ивастрой» в соответствии с инвентаризационной описью №4 от 09.12.2018 включен в конкурсную массу объект: Офис продаж МО, МО, Одинцовский район, с. Лайково.

Рыночная стоимость объекта движимого имущества «Офис продаж (1331 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, с. Лайково», согласно Отчета №НД-1901181/2 об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Ивастрой» от 13.03.2019 составляет 50 893 900,00 руб.

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0040306:268, принадлежит на праве собственности (в залоге банка «МИА»).

#### **ООО «Хайгейт»**

Конкурсным управляющим ООО «Хайгейт» в соответствии с инвентаризационной описью №4-2 от 09.12.2018 включен в конкурсную массу объект: Офис продаж МО, ГО Красногорск, с. Николо-Урюпино.

Рыночная стоимость объекта движимого имущества «Офис продаж (438,5 кв.м.), МО, ГО Красногорск, с. Николо-Урюпино», согласно Отчета №НД-1901181/5-2 об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Хайгейт» от 13.03.2019 составляет 16 766 600,00 руб.

Земельный участок с кадастровым номером 50:11:0040109:653 (в залоге ПАО «Сбербанк») принадлежит на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории от 30.12.2016 сроком до 29.12.2021. В рамках реализации залогового имущества должника, права на данный земельный участок подлежат отчуждению путем проведения торгов. Стоимость объекта самовольного строительства не включена в стоимость лота.

## **6. РЕАЛИЗАЦИЯ КОНКУРСНОЙ МАССЫ**

В рамках процедуры банкротства ООО «Ивастрой» и ООО «Хайгейт» были выявлены земельные участки, которые находятся в залоге:

3 земельных участка ООО «Ивастрой» общей площадью 218 622 кв.м., начальная продажная цена 1 585 477 000 руб., находятся в залоге у АО «Банк Дом.РФ»;

Право аренды 24 земельных участка ООО «Хайгейт» общей площадью 438 943 кв.м., начальная продажная цена 1 316 480 855 руб., находятся в залоге у ПАО «Сбербанк».

В соответствии с абз. 2 п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве положение о начальной продажной цене предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. ПАО «Сбербанк» и АО «Банк Дом.РФ» воспользовались своим правом утвердить положение о начальной продажной цене предмета залога, порядок и условия проведения торгов.

Проведение торгов имуществом должника, не являющимся предметом залога, планируется после проведения первых собраний кредиторов и утверждения конкурсными кредиторами положений о порядке, условиях и сроках реализации имущества должников.

#### **6.1. Состоявшиеся торги**

ООО «Ивастрой»

Завершены торги залоговым имуществом АО Банк «Дом.РФ» в порядке и на условиях, определенных залоговым кредитором.

Начальная цена на первых торгах 1 426 929 300 руб. Согласно п. 4.1. ст. 138 Закона о банкротстве в АО «Банк Дом.РФ» было направлено предложение об оставлении залога за собой по цене - 1 284 236 370 руб.

АО «Банк Дом.РФ» оставил данные земельные участки за собой и в результате были погашены требования АО Банк «Дом.РФ» в сумме 770 541 822 рубля, требования кредиторов на сумму 420 264 717 (Четыреста двадцать миллионов двести шестьдесят четыре тысячи семьсот семнадцать) рублей 68 копеек. (п. 7.2 раздела 7 Отчета), в том числе требования дольщиков.

ООО «Хайгейт»

Завершены торги по реализации предмета залога<sup>2</sup> ООО «Хайгейт»:

Право аренды 24 земельных участков, принадлежащее ООО «Хайгейт», являющееся предметом ипотеки/последующей ипотеки ПАО Сбербанк. Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, расположены по адресу: Московская область, Красногорский район, сельское поселение Ильинское, с. Николо-Урюпино.

Начальная цена Лота №1: 1 184 832 769,50 руб. (НДС не облагается).

По результатам подведения итогов торгов посредством публичного предложения по Лоту № 1, победитель Торгов – ООО «СЗ «Гранель Город» (ИНН 7751184989), в лице ООО «СИГМА ЭКСПЕРТ» (ИНН 9701153883), действующего на основании Агентского договора, предложенная победителем цена – 864 928 000,00 руб.

По состоянию на 18.12.2020 залоговому кредитору перечислено 687 701 952,15 руб. (80%) + 94 221 249,65 руб., производится погашение требований кредиторов.

#### **6.2. Текущие торги**

Не назначены.

#### **6.3. Прогнозный РТК после погашения требований залоговых кредиторов**

В результате удовлетворения требований залогового кредитора РТК застройщиков будет выглядеть следующим образом:

ООО «Ивастрой»

Наименование кредитора	Включенные в РТК	Сумма требований, после погашения	% голосов, включенных в РТК	% голосов, после погашения
ПАО Банк «Возрождение»	2 021 793 870,47	2 021 793 870,47	22,55	24,62

<sup>2</sup> В составе имущества АО «Континент Проект», ООО «Ваш город», ООО «Экоквартал» имущество, являющееся предметом залога, отсутствует.



Из которых обеспечено залогом в пользу ПАО Банк «Возрождение»:	74 500,00	74 500,00		
АО «Банк Дом.РФ»	1 451 080 287,72	695 949 302,16	16,18	8,47
Из которых обеспечено залогом в пользу АО «Банк Дом.РФ»:	1 088 030 550,00	224 058 897,00		
АО КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "МОСКОВСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО"	1 157 923 687,25	1 157 923 687,25	12,91	14,10
Аффилированные лица	42 291 754,84	42 291 754,84	0,47	0,51
ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	2 858 933 275,15	2 858 933 275,15	31,88	34,81
Требования ФЛ и ЮЛ	1 435 247 913,38	1 435 247 913,38	16,01	17,48
<b>ИТОГО (с учетом удовлетворения залоговых требований)</b>	<b>8 967 270 788,81</b>	<b>8 212 216 303,25</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

В результате удовлетворения требований залогового кредитора потенциально РТК застройщика будет выглядеть следующим образом (при расчете взята продажа земельных участков на 10 шаге публичных торгов):

**ООО «Хайгейт»**

Наименование кредитора	Включенные в РТК	Сумма требований после удовлетворения	% голосов, включенных в РТК	% голосов, после удовлетворения
ПАО Банк «Возрождение»	1 250 000 000,00	1 250 000 000,00	10,40	10,98
ПАО Сбербанк России	830 886 761,91	194 276 114,86	6,91	1,71
Из которых обеспечено залогом в пользу ПАО Сбербанк России:	830 733 385,42	345 971 168,69		
Аффилированные лица	24 459 221,84	24 459 221,84	0,20	0,21
ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»	6 203 920 793,67	6 203 920 793,67	51,61	54,49
Требования ФЛ и ЮЛ	3 712 043 218,49	3 712 043 218,49	30,88	32,61
<b>ИТОГО (с учетом удовлетворения залоговых требований)</b>	<b>12 852 043 381,30</b>	<b>11 730 670 517,50</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## 7. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА В КОНКУРСНУЮ МАССУ

### 7.1. Работа по взысканию дебиторской задолженности

В нарушение п.2 ст.126, п.2 ст.201.4 Закона о банкротстве руководителями ГК «Урбан-Групп» не исполнена обязанность по передаче бухгалтерской и иной документации должника. В этой связи, в ходе конкурсного производства была проведена работа по восстановлению бухгалтерского учета и отчетности, сумм дебиторской задолженности, подлежащей взысканию, вся взыскиваемая дебиторская задолженность Должников рассматривалась как неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ).

В соответствии с п. 20.3 Закона о банкротстве с целью выявления фактического наличия и размера дебиторской задолженности контрагентам застройщиков конкурсным управляющим направлено 499 претензий на общую сумму 1,3 млрд руб., в том числе:

- ООО «Ваш город» - 709 807 342 рублей;
- АО «Континент Проект» - 103 911 024 рублей;
- ООО «Ивастрой» - 291 025 000 рублей;
- ООО «Хайгейт» - 109 966 000 рублей;
- ООО «Экоквартал» - 85 290 634 рублей.

### 7.2. Оспаривание сделок должника

Конкурсным управляющим в результате проведенных мероприятий по восстановлению бухгалтерского учета и финансово-правового анализа сделок должников-застройщиков выявлены сделки, направленные на причинение вреда кредиторам.

В соответствии со специальными нормами главы III.1 Закона о банкротстве, а также общими положениями ГК РФ об оспаривании сделок, конкурсным управляющим с целью пополнения конкурсной массы и соразмерного удовлетворения требований всех кредиторов (абз. 16 ст. 2 Закона о банкротстве) проводятся мероприятия по оспариванию сделок должника.

За период проведения конкурсного производства выявлено **125 сделок**, совершенных в период подозрительности, а также совершенных в период больше чем за три года до принятия заявления о признании должника банкротом (оспариваются по общим основаниям ГК РФ, а именно ст. 10, 168, 170 и т.д.) **на общую сумму 92,7 млрд руб.**, из них:

- 7,3 млрд рублей удовлетворено;
- 11,1 млрд рублей отказано;
- 74,3 млрд рублей находятся на рассмотрении.

Прогнозный срок рассмотрения в суде первой инстанции: март 2021 г.

Принимая во внимание что, в отношении большинства Ответчиков по обособленным спорам возбуждены дела о банкротстве, процессуальные действия, направленные на получения денежных средств по судебному акту, возможно завершить не ранее 4 квартал 2020 - 1 квартала 2021 г.

По состоянию на декабрь 2020 в суде первой инстанции **рассмотрено порядка 116 заявлений** конкурсного управляющего. Удовлетворены заявления конкурсного управляющего более чем на **7,3 млрд руб.** В судах апелляционной и кассационной инстанции находится 21 жалоба.

Судом апелляционной инстанции признаны недействительными сделками, **договоры ипотеки и последующей ипотеки земельных участков, заключенных между Должниками АО «Континент Проект», ООО «Экоквартал» и ПАО Банк Возрождение.**

Арбитражным судом Московской области удовлетворено Заявление Конкурсного управляющего о признании недействительным списаний **ПАО «Промсвязьбанк» денежных средств в размере более 441 млн руб. с залогового счета ООО «Ваш город».** Банком подана апелляционная жалоба, рассмотрение которой назначено на 21.01.2021 г.

Арбитражным судом Московской области удовлетворено Заявление Конкурсного управляющего и признана недействительной сделка по передачи простого векселя от ООО «Ивастрой» в пользу Благотворительного фонда «Созидание» и применены последствия недействительности сделки в виде возврата денежных средств в размере 480 000 000 рублей. Апелляционная инстанция оставила жалобу Благотворительного фонда «Созидание» без удовлетворения, судебный акт суда первой инстанции без изменения.

В деле о банкротстве АО «Континент Проект» конкурсным управляющим оспариваются сделки, заключенные с ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (правопреемственник ОАО «МДМ-Банк») и РевикоИнвестментс Лимитед на сумму более 808 млн руб. (в удовлетворении требований отказано, подготовлена кассационная жалоба).

В деле о банкротстве ООО «Ваш город» конкурсным управляющим оспариваются сделки, заключенные с ООО «Полярная звезда», ООО «Центрстройтехсервис», ПАО «Промсвязьбанк» на сумму 1,7 млрд руб. (в удовлетворении требований отказано).

Кроме того, конкурсным управляющим в рамках заявленных требований **аффилированных лиц** о включении требований в реестр требований кредиторов поданы встречные требования о признании сделок, на которых основаны требования кредиторов, недействительными **на сумму свыше 2,5 млрд руб.**, из которых наиболее крупными являются требования к Компании «МейфэйерКоммершил Бизнес Венчурс» о признании недействительными договоров новации вексельного обязательства в требования, вытекающие из ДДУ на **720 квартир** в ООО «Ивастрой», ООО «Экоквартал» и ООО «Хайгейт», что позволит не допустить вывод активов на сумму свыше **1 млрд руб.** на аффилированное лицо. Информация о сделках с аффилированными лицами отражена в п. 5.3 раздела 5 Отчета.

Наиболее значительными являются требования о признании недействительными сделок с техническими заказчиками - **ООО «Заказстрой» и ООО «Евразия проект»** (общая сумма требований **72,5 млрд руб.**). В связи с передачей первичных документов конкурсным управляющим оспорены перечисления денежных средств в период подозрительности с назначением платежей: «оплата по договорам на выполнение функций технических заказчиков». Кроме того, в отношении указанных компаний установлено нецелевое использование денежных средств, перечисленных со счетов застройщиков, и вывод их по договорам займа на ООО «Профиконсалт» (свыше 40% от общей суммы перечислений).

ООО «Профиконсалт» выступало, по сути, финансовым казначейством группы. Основная деятельность компании состояла в получении и предоставлении внутригрупповых займов по цепочке застройщики → тех. заказчики → ООО «Профиконсалт», после чего денежные потоки распределялись внутри группы компаний «Урбан групп».

**Сделки, удовлетворенные в первой инстанции по состоянию на декабрь 2020 (116 заявлений на сумму свыше 7,3 млрд руб.).**

АО «Континент Проект»	ООО «Ваш город»	ООО «Хайгейт»	ООО «Экоквартал»	ООО Ивастрой
<b>Аффилированные лица</b>	<b>Аффилированные лица</b>	<b>Аффилированные лица</b>	<b>Аффилированные лица</b>	<b>Аффилированные лица</b>
Перечисления в адрес ИП Долгиной Н.Л., ИП Фандеевой С.В., ООО «Удостоверяющего центра № 1» в общей сумме <b>20 979 508 руб.</b> ООО «Северное»	Оспаривание договоров с ООО «ДВ Учет», ООО «Удостоверяющий центр № 1» АО «Акцион М» в общей сумме <b>43 615 658,09 руб.</b> ООО «Стройнедвижимость»	Оспаривание договоров и перечислений в адрес АО «Акцион М» ИП Долгиной Н.Л. ИП Долгина А.Б., ИП Долгина Б.А. ИП Фандеевой С.В. ООО «Северное» (земельный участок стоимостью 226 млн) ООО «Удостоверяющий	Оспаривание договоров и перечислений в адрес АО «Акцион М», ИП Долгина А.Б. ООО «ДВ Учет», ООО «Профитэстейт» ООО «Евразия Проект» в общей сумме	Оспаривание договоров и перечислений в адрес ООО ДВ «Учет», ИП Долгин А.Б. ИП Долгин Б.А., ИП Долгина Н.Л., АО «Акцион М» ЗАО «ТПК «Продрегионсервис» в общей сумме

(3 договора новации, 3 ДДУ, 42 квартиры).	(3 ДДУ, взыскана задолженность в размере <b>9 045 830 руб.</b> с ООО «Стройнедвижимость»	центр № 1» ООО «ДВ Учет» ООО «Территория Комфорта – ЭкогородОпалиха» в общей сумме <b>411 401 792 руб.</b>	<b>5 476 080 964,46 руб.</b> ООО «Стройнедвижимость» (1 ДДУ, 1 квартира)	<b>284 282 616,19 руб.</b>
---	--	--	--	----------------------------

Судом первой инстанции на данный момент рассматривается **14 заявлений о признании сделок недействительными на общую сумму более 74 млрд руб.**

### Сделки, в производстве суда первой инстанции на декабрь 2020

АО «Континент Проект»	ООО «Ваш город»	ООО «Хайгейт»	ООО «Экоквартал»	ООО Ивастрой
Оспаривание Договоров и перечислений в адрес ООО «Евразия Проект» <b>1 798 986 306,48 руб.</b> ООО «Заказстрой» <b>11 617 344 872,94 руб.</b> ООО «Профиконсалт» <b>6 911 443 334,85 руб.</b> СЗ 09.09.2020	Оспаривание договора и перечислений в адрес ООО «Заказстрой» <b>9 420 601 574,24 руб.</b> СЗ 31.08.2020	Оспаривание Договоров с Техническими заказчиками и перечислений в адрес ООО «Евразия Проект» <b>13 788 264 930 руб.</b> ООО «Заказстрой» <b>4 174 929 693 руб.</b> ООО «Профиконсалт» <b>9 253 766 926 руб.</b> СЗ 08.09.2020		Оспаривание Договоров и перечислений в адрес ООО «Заказстрой» <b>4 684 465 245,00 руб.</b> ООО «Евразия проект» <b>1 408 116 274,82 руб.</b> СЗ 09.09.2020
	Договоры займа ООО «Профиконсалт», договор уступки между ООО «ПрофиКонсалт» и HANDOX HOLDINGS LIMITED <b>1 400 312 826,56 руб.</b> СЗ 25.08.2020	Договор займа, перечисления в адрес ООО «Профиконсалт» <b>155 807 209,34 руб.</b> СЗ 25.08.2020	Договоры займа ООО «Профиконсалт», договор уступки между ООО «ПрофиКонсалт» и HANDOX HOLDINGS LTD. <b>684 500 035,52 руб.</b> СЗ 19.02.2010	2 ДДУ, Договоры новации с Компанией МейфэйерКоммершил Бизнес Венчурс ( <b>101 квартир</b> ) СЗ 25.09.2020
Договоры займа, перечисления в адрес ООО «Профиконсалт» <b>954 868 843,64 руб.</b> СЗ 25.08.2020	3 ДДУ с ООО «Стройнедвижимость» <b>6 квартир</b> СЗ 09.09.2020	5 ДДУ с ООО «Стройнедвижимость» <b>102 684 869,02 руб.</b> (сумма требования о включении в РТК, 4 очередь) СЗ 09.09.2020	7 ДДУ, Договоры новации с Компанией МейфэйерКоммершил Бизнес Венчурс ( <b>75 квартир</b> ) СЗ 25.09.2020	
		12 ДДУ, Договоры новации с Компанией МейфэйерКоммершил Бизнес Венчурс ( <b>69 квартир</b> ) СЗ 25.09.2020		

## Сделки, производство по которым приостановлено на декабрь 2020

АО «Континент Проект»	ООО «Ваш город»	ООО «Хайгейт»	ООО «Экоквартал»	ООО Ивастрой
<b>Аффилированные лица</b>				
ООО «Привлечение и продажи» ООО «Профит» ООО «Бенефит»	ООО «Привлечение и продажи» ООО «Профит» ООО «Бенефит» ООО «Урбан-технология»	ООО «Привлечение и продажи» ООО «Профит» ООО «Бенефит»	ООО «Привлечение и продажи» ООО «Профит» ООО «Бенефит»	ООО «Привлечение и продажи» ООО «Профит» ООО «Бенефит»
<b>Общая сумма</b> 684 518 616,59 руб.	<b>Общая сумма</b> 551 066 171,46 руб.	<b>Общая сумма</b> 790 911 974,26 руб.	<b>Общая сумма</b> 638 506 681,41 руб.	<b>Общая сумма</b> 412 238 960,79 руб.

Приостановлено производство по совместному рассмотрению заявлений аффилированных лиц (ООО «Бенефит», ООО «Профит», ООО «Привлечение и продажи», ООО «Урбан-Технология») и /или заявлений конкурсного управляющего о признании недействительными сделками договоров оказания услуг и перечислений в адрес вышеназванных лиц, ввиду их исключения из ЕГРЮЛ и оспаривания конкурсным управляющим прекращения их деятельности. Возобновление производства по заявлениям прогнозируется на период январь 2021 (ООО «Привлечение и продажи», ООО «Профит»), ноябрь 2020 (ООО «Урбан-Технология», ООО «Бенефит»). Завершение судебных процессов планируется не ранее марта 2021 года.

**Конкурсным управляющим проведены мероприятия, направленные на противодействие контролируемому банкротству организаций, входящих в группу компаний «Урбан-Групп» и имеющих совместные финансовые обязательства с застройщиками.**

С целью недопущения введения контролируемого банкротства аффилированных лиц, в отношении которых конкурсным управляющим предъявлены требования о взыскании задолженности, в том числе реституционные требования в рамках заявлений о признании сделок недействительными были поданы заявления о признании добровольной ликвидации недействительной (блокирование введения упрощенной процедуры банкротства ликвидируемого должника), заявления об отложении проведения первого собрания кредиторов, о привлечении к участию в деле о банкротстве в качестве третьего лица, о включении требований в РТК и др.

Вышеуказанные действия позволят обеспечить своевременное включение требований застройщиков в РТК и обеспечить их участие в распределении конкурсной массы, а также мероприятиях по возврату активов.

Сведения о проведенных мероприятиях отражены в таблице ниже.

Таблица

АО «Континент Проект»	ООО «Ваш город»	ООО «Хайгейт»	ООО «Экоквартал»	ООО Ивастрой
<b>Оспаривание решений о добровольной ликвидации</b>				
АО «Акцион М» ООО «Правовой центр собственников недвижимости+»	ООО «Урбан капитал» АО «Акцион М» ООО «Кварталстрой» ООО «Правовой центр собственников недвижимости+»	ООО «Генстрой».	ООО «Топстрой» АО «Акцион М» ООО «Кварталстрой» ООО «Правовой центр собственников недвижимости+»	ООО «Топстрой» ООО «Кварталстрой»
<b>Участие в рассмотрении дел о банкротстве</b>				
ООО «Профконсалт» АО «Акцион М» ООО «Заказстрой»	ООО «Урбан капитал» АО «Акцион М» ООО «Кварталстрой» ООО «Инжстройтехнология» ЗАО «ТПК Продрегионсервис» ООО «Заказстрой» ООО «Тимофей» ООО «Правовой центр собственников недвижимости+»	ООО «Профконсалт», ООО «Стройнедвижимость» ООО «Инжстройтехнология» ООО «Генстрой» ООО «Северное» ООО «Егорьевский завод строительных материалов» ООО «Заказстрой»	ООО «Топстрой», АО «Акцион М», ООО «Кварталстрой», ООО «Стройнедвижимость» ООО «Инжстройтехнология» ЗАО «ТПК Продрегионсервис» ООО «Тимофей» ООО «Правовой центр собственников недвижимости+»	ООО «Топстрой» ООО «Кварталстрой» ООО «Стройнедвижимость» ООО «Экотаун», ООО «Заказстрой».
<b>Подача заявлений о включении в реестр требований кредиторов</b>				
ООО «Профконсалт» ООО «Заказстрой»	ООО «Стройнедвижимость» ООО «Заказстрой»	ООО «Профконсалт» ООО «Стройнедвижимость» ООО «Заказстрой».	ООО «Стройнедвижимость»	ООО «Заказстрой».
<b>Оспаривание исключения из ЕГРЮЛ</b>				
	ООО «Профит» ООО «Привлечение и продажи» ООО «Бенефит»	ООО «Профит» ООО «Привлечение и продажи» ООО «Бенефит»		

### 7.3. Субсидиарная ответственность контролирующих должника лиц

В рамках банкротства застройщиков ГК «Урбан Групп» конкурсный управляющий Аглинишкене Светлана Анатольевна провела комплексный анализ деятельности застройщиков группы. В результате было выявлено нецелевое использование денежных средств, полученных от участников строительства и банков на строительство многоквартирных домов, сделки, совершенные должниками при неравноценном встречном исполнении (п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве), сделки, совершенные должниками с целью причинения вреда имущественным правам кредиторов (в т. ч. участникам строительства) (п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве), сделки, влекущие за собой оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами (в т. ч. участниками строительства) (ст. 61.3 Закона о банкротстве), сделки со злоупотреблением правом (ст. 10 ГК РФ), а также мнимые и притворные сделки (ст. 170 ГК РФ).

Все вышеуказанные сделки (перечисления, договоры и т.д.) оспорены конкурсным управляющим в надлежащем порядке в Арбитражный суд Московской области в рамках процедур банкротства.

В связи с вышеизложенным и наличием оснований, предусмотренных главой III.2 Закона о банкротстве конкурсный управляющий в целях восстановления нарушенных прав участников строительства и иных кредиторов обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлениями о привлечении контролирующих лиц ГК «Урбан Групп» к субсидиарной ответственности.

Список контролирующих лиц ГК «Урбан Групп» и сведения о предъявленной ко взысканию сумме указаны в таблице ниже. Общая сумма предъявленных требований по группе компаний «Урбан групп» составляет **21 438 437 718,50 руб.**

АО «Континент Проект»	ООО «Ваш город»	ООО «Хайгейт»	ООО «Экоквартал»	ООО Ивастрой
<b>Контролирующие лица должников</b>				
1. Долгин Александр Борисович; 2. Долгин Кирилл Александрович; 3. Долгин Арсений Александрович 4. Пучков Андрей Викторович; 5. АО «Актион М» 6. ООО «Урбан Капитал» 7. ЗАО «ТПК Продрегионсервис» 8. ООО «Стройнедвижимость» 9. ООО «Инжстройтехнология» 10. ООО «Строй-Конструкция» 11. REVIKO INVESTMENTS LIMITED (Зарегистрирована 13.09.2011, Британские Виргинские острова).	1. Долгин Александр Борисович; 2. Долгин Кирилл Александрович; 3. Долгин Арсений Александрович 4. Пучков Андрей Викторович; 5. АО «Актион М» 6. ООО «Урбан Капитал» 7. ЗАО «ТПК Продрегионсервис» 8. ООО «Стройнедвижимость» 9. ООО «Инжстройтехнология» 10. ООО «Строй-Конструкция»	1. Долгин Александр Борисович; 2. Долгин Кирилл Александрович; 3. Долгин Арсений Александрович 4. Пучков Андрей Викторович; 5. АО «Актион М» 6. ООО «Урбан Капитал» 7. ЗАО «ТПК Продрегионсервис» 8. ООО «Стройнедвижимость» 9. ООО «Инжстройтехнология» 10. ООО «Строй-Конструкция»	1. Долгин Александр Борисович; 2. Долгин Кирилл Александрович; 3. Долгин Арсений Александрович 4. Пучков Андрей Викторович; 5. АО «Актион М» 6. ООО «Урбан Капитал» 7. ЗАО «ТПК Продрегионсервис» 8. ООО «Стройнедвижимость» 9. ООО «Инжстройтехнология» 10. ООО «Строй-Конструкция» 11. ООО «Строй-Конструкция»	1. Долгин Александр Борисович; 2. Долгин Кирилл Александрович; 3. Долгин Арсений Александрович 4. Пучков Андрей Викторович; 5. АО «Актион М» 6. ООО «Урбан Капитал» 7. ЗАО «ТПК Продрегионсервис» 8. ООО «Стройнедвижимость» 9. ООО «Инжстройтехнология» 10. ООО «Строй-Конструкция» 11. CHRISEOINVESTMENTSLIMITED (зарегистрирована 16.08.2011, Республики Кипр, регистрационный номер HE 292212)
<b>Основания и размер требования</b>				
пп. 1 п. 2 ст.61.11 ЗоБ - причинение существенного вреда имущественным правам кредиторов в результате совершения сделок пп. 2 п. 2 ст.61.11 ЗоБ - не передача документации КУ, в связи с чем существенно затруднено проведение конкурсного производства; ст. 61.12 ЗоБ - неисполнение обязанности по подаче заявления о признании должника банкротом в арбитражный суд				
<b>10 310 481 233,20</b>	<b>1 910 023 941,49</b>	<b>2 079 608 817,60</b>	<b>4 740 759 992,89</b>	<b>2 397 563 803,57</b>