

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

город Москва
25 апреля 2019 г.

Дело № А40-39853/15-44-68 Б

Резолютивная часть определения объявлена 19 марта 2019 года
Полный текст определения изготовлен 25 апреля 2019 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего - судьи Н.Л.Бубновой,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Амирхановым Т.Т.,
с использованием средств аудиозаписи,
рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности
(банкротстве) общества с ограниченной ответственностью ЗАО «ИНВЕСТСТРОЙ-15»
заявление конкурсного управляющего о признании сделки недействительной и
применении последствий недействительности сделки,
ответчик: ООО «Бау-Инвест»,
при участии: согласно протоколу судебного заседания,

У С Т А Н О В И Л:

решением Арбитражного суда города Москвы от 20.11.2015
ЗАО «ИНВЕСТСТРОЙ-15» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него
открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Кубелун
Валерий Янкелевич, о чем опубликованы сведения в газете «Коммерсантъ» № 220 от
28.11.2015.

В Арбитражный суд города Москвы 04.10.2018 поступило заявление
конкурсного управляющего Кубелуна Валерия Янкелевича о признании
недействительным договора купли – продажи объектов недвижимости от 07.12.2011
№234/11, заключенного между ЗАО «ИНВЕСТСТРОЙ-15» и ООО «Бау-Инвест»,
применении последствий недействительности сделки.

В ходе рассмотрения дела конкурсный управляющий уточнил формулировку
просительной части заявления в связи с техническими ошибками в описании адресов
объектов недвижимости по оспариваемой сделке (т. 2 л.д. 120-121).

Ответчик - ООО «Бау-Инвест» представил отзыв на заявление конкурсного
управляющего, в котором предъявленные требования не признал, заявил о пропуске
срока исковой давности (т. 2 л.д. 123-126, т. 3 л.д. 1).

В судебном заседании конкурсный управляющий поддержал заявленные
требования, представитель ответчика ООО «Бау-Инвест» возражал относительно
удовлетворения требований.

Заслушав объяснения лиц, участвующих в обособленном споре, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Между ЗАО «Инвестстрой-15» (продавец) и ООО «Бау- Инвест» (покупатель) заключен договор от 07.12.2011 №234/11 купли-продажи объектов недвижимости, в соответствии с условиями которого продавец передал покупателю следующие объекты недвижимого имущества:

- административно-производственное помещение с убежищем, назначение - нежилое, расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, Левашовский проспект, дом 12 литера А, пом. 1Н, этаж: подвал, 1-2-антресоль-3-4-5-6-7-технический этаж, общая площадь 11 707,7 квадратных метра, кадастровый номер 78:3164:0:8:11 (в настоящее время кадастровый номер по данным ЕГРН 78:07:0003164:1073).

- административно-производственное помещение, назначение - нежилое, расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, Левашовский проспект, дом 12, литера А, пом. 5Н, 7Н, 8Н, 13Н, 14Н, 16Н этаж: подвал, 1-2-антресоль, общая площадь 1 836,9 квадратных метра; кадастровый номер 78:3164:0:8:10 (в настоящее время кадастровый номер по данным ЕГРН 78:07:0003164:1091).

- административно-производственное помещение, назначение - нежилое, неположенное по адресу: город Санкт-Петербург, Левашовский проспект, дом 12 литера А, пом. 29Н, этаж: подвал, 1, общая площадь 1 110,5 квадратных метра; кадастровый номер 78:3164:0:8:9 (в настоящее время кадастровый номер по данным ЕГРН 78:07:0003164:1079).

- трансформаторная, назначение - нежилое, расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, Левашовский проспект, дом 12 литера А, пом. 30Н, этаж: 1, общая площадь 32,2 квадратных метра; кадастровый номер 78:3164:0:8:7 (в настоящее время кадастровый номер по данным ЕГРН 78:07:0003164:1080).

ООО «Бау-Инвест» обязалось уплатить за переданные объекты недвижимости цену в размере 1 652 000 000 руб. (пункт 3.1. договора). Срок оплаты определен - до 31.12.2014 (пункт 3.2. договора).

Между ЗАО «Инвестстрой-15» и ООО «Бау-Инвест» был составлен акт приема-передачи к договору №234/11 купли-продажи объектов недвижимости от 07.12.2011, после чего 20.03.2012 произведена государственная регистрация права собственности ООО «Бау-Инвест» на указанные объекты недвижимого имущества.

Оплата за отчужденное имущество по данному договору со стороны ООО «Бау-Инвест» произведена в размере 14 060 000 руб., т.е. 1% от цены договора.

В обоснование требования о признании договора от 07.12.2011 №234/11 недействительной сделкой и применении последствий ее недействительности конкурсный управляющий со ссылками на ст.ст. 10, 168 Гражданского кодекса РФ указывает, что данная сделка совершена в целях отчуждения должником ликвидного имущества заинтересованным лицам при наличии у него существенных неисполненных обязательств перед третьими лицами и при отсутствии фактической оплаты за отчужденное имущество. Конкурсный управляющий ссылается на преюдициальный характер судебных актов по делам № А56-30307/16, А56-831/16 и А56-68489/16, в рамках которых установлена недобросовестность поведения сторон оспариваемой сделки при ее заключении.

Проверив доводы конкурсного управляющего, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных им требований.

Согласно п. 1 ст. 61.1 Закона о банкротстве сделки, совершенные должником

или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом РФ, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в Законе о банкротстве.

Как установлено п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса РФ, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В соответствии с пунктом 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2009 № 32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (пункт 1 статьи 10 ГК РФ) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов.

Аналогичная позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 02.11.2010 № 6526/10.

Злоупотребление правом при совершении сделки нарушает запрет, установленный статьей 10 ГК РФ Федерации, поэтому такая сделка признается недействительной согласно ст. 168 ГК РФ (Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2015), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.03.2015).

Следовательно, для квалификации сделки как совершенной со злоупотреблением правом в дело должны быть представлены доказательства того, что совершая оспариваемую сделку, стороны или одна из них намеревались реализовать какой-либо противоправный интерес, что привело к ущемлению прав и законных интересов кредиторов должника.

При этом согласно ч. 2 ст. 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Признание преюдициального значения судебного решения, направленное на обеспечение стабильности и общеобязательности этого решения и исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, впредь до их опровержения принимаются другим судом по другому делу в этом же или ином виде судопроизводства, если имеют значение для его разрешения (постановление Конституционного Суда РФ от 21.12.2011 № 30-П).

При рассмотрении в рамках дела о банкротстве ООО «Бау- Инвест» обособленного спора о включении требований ЗАО «Инвестстрой-15», основанных на неосуществлении оплаты по договору от 07.12.2011 №234/11 (дело № А56-831/2016/тр.3), постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.09.2017 отказано в признании этого требования обоснованным и его включении в реестр.

Основанием для принятия данного постановления послужил вывод суда о том, что ЗАО «Инвестстрой-15» и ООО «Бау- Инвест» злоупотребили правом путем оформления экономически нецелесообразных сделок с целью создания искусственной кредиторской задолженности.

В указанном постановлении установлено, что целью создания ООО «Бау-Инвест» являлся перевод из ЗАО «Инвестстрой- 15» объектов недвижимости из-за нестабильного финансового положения ЗАО «Инвестстрой-15» и наличия долгов; оспоренный договор подписан от имени покупателя и продавца физическими лицами, состоящими в родственных отношениях (отце и дочь).

В рамках рассмотрения обособленного спора № А56-831/2016/тр.3 судом апелляционной инстанции также установлено, что спорная сделка имеет фиктивный характер, заключена в отсутствие деловой цели, и, соответственно, направлена на получение необоснованной налоговой выгоды со стороны ООО «Бау-Инвест» путем неправомерного возмещения НДС из бюджета.

В постановлении 14.09.2017 по обособленному спору № А56-831/2016/тр.3 суд апелляционной инстанции также констатировал, что поведение ЗАО «Инвестстрой- 15» на протяжении длительного времени не обращавшегося с требованием о взыскании долга (тем самым, предоставлявшего отсрочку исполнения обязательства на неопределенный срок), не может быть объяснено с точки зрения такой цели коммерческого юридического лица как извлечение прибыли от своей деятельности.

Данные выводы согласуются с доказательствами, представленными в материалы настоящего обособленного спора, а именно, фактом создания ООО «Бау-Инвест» незадолго до совершения оспариваемой сделки (01.11.2011 и 07.12.2011 соответственно); отсутствием ООО «Бау-Инвест» активов для реальной оплаты цены договора, имея в виду формирование уставного капитала в размере лишь 10 000 руб. и фактическое осуществление оплаты лишь в размере 1% от цены договора; наличие у ЗАО «Инвестстрой- 15» на дату совершения спорной сделки непогашенных обязательств перед АО «Банк Москвы» в общем размере 4 474 524 919, 89 руб., в последующем включенных в реестр определениями Арбитражного суда г.Москвы от 14.09.2015 по настоящему делу о банкротстве.

Таким образом, учитывая обстоятельства, установленные арбитражными судами при рассмотрении обособленного спора № А56-831/2016/тр.3, а также представленные по настоящему обособленному спору доказательства, суд в соответствии со ст. 71 и ст. 167 АПК РФ не находит оснований для того, чтобы исходить из иной оценки добросовестности поведения и признает, что договор от 07.12.2011 №234/11 был заключен вопреки ст. 10 Гражданского кодекса РФ с нарушением пределов осуществления гражданских прав.

Доводы ответчика о фактическом признании действительности сделки со стороны ЗАО «Инвестстрой- 15» по п. 5 ст. 166 Гражданского кодекса РФ являются ошибочными, поскольку, как прямо отмечено в данной норме, она применяется в случае, когда заявление о недействительности сделки сделано недобросовестной стороной в отношении другой стороны сделки. Однако в рассматриваемом случае сделки оспаривается конкурсным управляющим, действующим согласно ч. 4 ст. 20.3 Закона о банкротстве в интересах кредиторов.

Согласно ст. 12 Гражданского кодекса РФ способом защиты нарушенных прав применительно к ничтожным сделкам является применение последствий их недействительности.

На основании п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или

предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Принимая во внимание изложенное, в порядке применения последствий недействительности договора от 07.12.2011 №234/11 суд возлагает на ООО «Бау-Инвест» обязанность возвратить ЗАО «Инвестстрой- 15» объекты недвижимости, являвшиеся предметом данной сделки.

Заявление ООО «Бау-Инвест» о пропуске конкурсным управляющим срока исковой давности отклоняется.

В силу п. 1 ст. 186 Гражданского кодекса РФ срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения.

На основании п. 9 ст. 3 Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ такой порядок исчисления срока исковой давности применяется к ранее возникшим требованиям, сроки предъявления которых не истекли по состоянию на 01.09.2013.

Как разъяснено в п. 32 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.12.2010 № 63 (ред. от 30.07.2013) «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», само по себе введение внешнего управления или признание должника банкротом не приводит к началу течения давности, однако при рассмотрении вопроса о том, должен ли был арбитражный управляющий знать о наличии оснований для оспаривания сделки, учитывается, насколько управляющий мог, действуя разумно и проявляя требующуюся от него по условиям оборота осмотрительность, установить наличие этих обстоятельств.

Суд полагает, что о наличии оснований для применения последствий недействительности оспариваемой сделки разумно действующий конкурсный управляющий должен был узнать из постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.09.2017 по обособленному спору в рамках дела № А56-831/2016/тр.3, поскольку в этом судебном акте впервые констатирован одновременно и недобросовестный характер поведения сторон сделки, и невозможность включения требования ЗАО «Инвестстрой- 15» в реестр требований кредиторов ООО «Бау-Инвест», т.е. нарушение прав кредиторов ЗАО «Инвестстрой- 15» в результате совершения этой сделки.

Следовательно, обратившись в суд с настоящим заявлением 04.08.2018 в интересах кредиторов ЗАО «Инвестстрой- 15», конкурсный управляющий не пропустил срок исковой давности.

Доводы ООО «Бау-Инвест» о наличии процессуальных препятствий для рассмотрения настоящего спора, судом также проверены и признаны подлежащими отклонению.

В силу п. 2 ч. 1 ст. 150 АПК РФ арбитражный суд прекращает производство по делу, если установит, что имеется вступивший в законную силу принятый по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям судебный акт арбитражного суда, суда общей юрисдикции или компетентного суда иностранного государства, за исключением случаев, если арбитражный суд отказал в признании и

приведении в исполнение решения иностранного суда.

Из содержания данной нормы вытекает, что процессуальным препятствием для рассмотрения спора является наличие судебного акта, тождественного рассматриваемому спору как по кругу лиц, так и по основанию и предмету заявленных требований.

Однако в рамках дела № А56-831/2016/тр.3 не были заявлены требования о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности.

В силу изложенного выше наличие в иных судебных актах обстоятельств, касающихся оценки добросовестности поведения ЗАО «Инвестстрой- 15», ООО «Бау-Инвест», не может выступать препятствие для рассмотрения настоящего обособленного спора, в рамках которого заявлены иные требования.

Подлежит отклонению и довод ООО «Бау-Инвест» о том, что настоящий спор не подлежал рассмотрению в рамках дела о банкротстве ЗАО «Инвестстрой- 15». Данный довод противоречит п. 1 ст. 61.1, п. 1 ст. 61.8 Закона о банкротстве, в силу которых заявление об оспаривании сделки должника, в том числе по основаниям противоречия сделки Гражданскому кодексу РФ, подается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве должника, и подлежит рассмотрению в деле о банкротстве должника по делу о банкротстве, права кредиторов которого нарушены совершением этой сделки.

Аналогичный вывод следует из содержания п. 17 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.12.2010 № 63 (ред. от 30.07.2013) «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Государственная пошлина распределяется по правилам ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 61.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 10, 12, 167 ГК РФ, на основании ст.ст. 13, 71,75,176,184-185, 223 АПК РФ арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Признать недействительным договор купли – продажи объектов недвижимости от 07.12.2011 №234/11, заключенный между ЗАО «ИНВЕСТСТРОЙ-15» и ООО «Бау-Инвест».

Применить последствия недействительности сделки.

Обязать ООО «Бау-Инвест» возвратить ЗАО «ИНВЕСТСТРОЙ-15» объекты недвижимости:

- административно-производственное помещение с убежищем, назначение - нежилое, расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, Левашовский проспект, дом 12 литера А, пом. 1Н, этаж: подвал, 1-2-антресоль-3-4-5-6-7-технический этаж, общая площадь 11 707,7 квадратных метра, кадастровый номер 78:07:0003164:1073.

- административно-производственное помещение, назначение - нежилое, расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, Левашовский проспект, дом 12, литера А, пом. 5Н, 7Н, 8Н, 13Н, 14Н, 16Н этаж: подвал, 1-2-антресоль, общая площадь 1 836,9 квадратных метра; кадастровый номер 78:07:0003164:1091.

- административно-производственное помещение, назначение - нежилое, неположенное по адресу: город Санкт-Петербург, Левашовский проспект, дом 12 литера А, пом. 29Н, этаж: подвал, 1, общая площадь 1 110,5 квадратных метра;

кадастровый номер 78:07:0003164:1079.

- трансформаторная, назначение - нежилое, расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, Левашовский проспект, дом 12 литера А, пом. 30Н, этаж: 1, общая площадь 32,2 квадратных метра; кадастровый номер 78:07:0003164:1080.

Взыскать с ООО «Бау-Инвест» в пользу ЗАО «ИНВЕСТСТРОЙ-15» государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Н.Л. Бубнова