



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

г. Москва
24 января 2020 года

Дело № А40-28063/17-18-47 «Б»

Резолютивная часть определения объявлена 23 декабря 2019 г.
Определение в полном объеме изготовлено 24 января 2020 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Махалкиной Е.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Ооржак А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «СтройЭлитПроект» объединенное производство по заявлениям конкурсного управляющего ООО «СтройЭлитПроект» Конорева Владимира Александровича и кредиторов Малашенко О.А., Букатина С.А., Башилова М.В., Лебедева С.М., Баканова И.А., Субботна П.П., Субботиной Ю.Д. о признании сделок недействительными и применении последствий недействительности сделок при участии: согласно протоколу судебного заседания;

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда города Москвы 22.05.2018 (резолютивная часть объявлена 19.04.2018) ООО «СтройЭлитПроект» (ОГРН: 1057747515671, ИНН: 7701607318) (далее – должник) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим должника утверждена Худякова Марина Ивановна (ИНН 462601193896; регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 11684), члена Союза «Межрегиональный центр арбитражных управляющих», о чем опубликована информация в газете «Коммерсантъ» №80 от 12.05.2018.

Определением от 07.11.2018 Худякова Марина Ивановна отстранена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «СтройЭлитПроект» (ОГРН: 1057747515671, ИНН: 7701607318). Конкурсным управляющим ООО «СтройЭлитПроект» утвержден Конорев Владимир Александрович (далее – конкурсный управляющий).

В арбитражный суд 23.11.2018 поступило заявление конкурсного управляющего о признании недействительными сделками: акта от 29.06.2013 к инвестиционному договору, подписанного между ООО «СтройЭлитПроект» и ООО «ПКК «Новисо»; договора уступки (цессии) № 33-41 от 18.05.2016, заключенного между ООО «ПКК «Новисо» и ООО «Сан-К»; договора уступки от 11.10.2016 заключенного между ООО «Сан-К» и Ковалевым А.А. и применении последствий недействительности сделок.

Также 26.11.2018г. в Арбитражный суд города Москвы поступило заявление кредиторов Малашенко О.А., Букатина С.А., Башилова М.В., Лебедева С.М., Баканова И.А., Субботина П.П., Субботиной Ю.Д. о признании недействительными сделками: акта от 29.06.2013 к инвестиционному договору, подписанного между ООО

«СтройЭлитПроект» и ООО «ПКК «Новисо»; договора уступки (цессии) № 33-41 от 18.05.2016, заключенного между ООО «ПКК «Новисо» и ООО «Сан-К»; договора уступки от 11.10.2016 заключенного между ООО «Сан-К» и Ковалевым А.А. и применении последствий недействительности сделок.

Определением от 08.05.2019 суд объединил в одно производство для совместного рассмотрения вышеуказанные заявления конкурсного управляющего Конорева В.А. и заявления кредиторов Малашенко О.А., Букатина С.А., Башилова М.В., Лебедева С.М., Баканова И.А., Субботина П.П., Субботиной Ю.Д. о признании сделок недействительными и применении последствий недействительности сделок.

Указанным определением к участию в рассмотрении объединенных заявлений конкурсного управляющего Конорева В.А. и кредиторов Малашенко О.А., Букатина С.А., Башилова М.В., Лебедева С.М., Баканова И.А., Субботина П.П., Субботиной Ю.Д. о признании сделок недействительными и применении последствий недействительности сделок суд в качестве соответчика привлек Саакян Альвину Грачиловну.

В настоящем судебном заседании рассматривалось вышеуказанное объединенное производство по заявлениям конкурсного управляющего ООО «СтройЭлитПроект» Конорева Владимира Александровича и кредиторов Малашенко О.А., Букатина С.А., Башилова М.В., Лебедева С.М., Баканова И.А., Субботина П.П., Субботиной Ю.Д., с учетом уточнений, принятых в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), о признании недействительными сделками: акта от 29.06.2013 к инвестиционному договору, подписанного между ООО «СтройЭлитПроект» и ООО «ПКК «Новисо»; договора уступки (цессии) № 33-41 от 18.05.2016, заключенного между ООО «ПКК «Новисо» и ООО «Сан-К»; договора уступки от 11.10.2016 заключенного между ООО «Сан-К» и Ковалевым А.А.; договора купли-продажи №1 от 11.01.2019, заключенного между Ковалевым А.А. и Саакян А.Г., а также договора купли-продажи №2 от 11.01.2019, заключенного между Ковалевым А.А. и Саакян А.Г., и применении последствий недействительности сделок.

Ответчик Саакян А.Г., извещенная надлежащим образом о месте и времени слушания дела, в судебное заседание не явилась. Суд, руководствуясь ст. 156 АПК РФ, считает возможным рассмотреть дело в её отсутствие.

На основании статьи 163 АПК РФ в судебном заседании 16.12.2019 объявлялся перерыв до 23.12.2019.

Представитель конкурсного управляющего поддержал требования в полном объеме по доводам, изложенным в заявлении, с учетом уточнений. Пояснил, что документы на регистрацию были поданы только Ковалевым А.А., ООО «САН-К» документы не подавало, в связи с чем, запись о регистрации права собственности является недействительной.

Представитель конкурсных кредиторов поддержала требования в полном объеме по доводам, изложенным в заявлении, с учетом уточнений, представленных конкурсным управляющим. Пояснила, что ООО «САН-К» не перечисляло денежных средств по договору уступки прав требований, в связи с чем полагает, что данная сделка являлась фиктивной.

Представитель ответчика Ковалева А.А. возражал против удовлетворения заявления по доводам, изложенным в отзыве.

Представитель единственного участника должника поддержал заявленные конкурсным управляющим и кредиторами требования по доводам, изложенным в отзыве. Полагает, что срок исковой давности не пропущен.

Кредитор Серебренникова И.Ю. поддержала заявленные конкурсным управляющим и кредиторами требования по доводам, изложенным в отзыве.

Заслушав мнения лиц, участвующих в обособленном споре, исследовав материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из заявления и материалов дела, между ООО «СтройЭлитПроект» (Заказчик) в лице генерального директора Киселёва С.Ю. и ООО «Промышленно-коммерческая компания «НОВИСО» (Инвестор) в лице генерального директора Новикова М.М. был заключён Договор реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г.

Согласно п.3.1. Договора реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г., предметом договора является реализация инвестиционного проекта по строительству комплекса малоэтажных жилых и нежилых сооружений с общей ориентировочной площадью объекта - 12.000 кв.м. на условиях указанных в договоре и осуществляемая в форме капитальных вложений, участниками инвестиционного проекта, где Инвестор участвует вкладом в виде предоставления в субаренду земельного участка, зданий и сооружений, находящихся на земельном участке в передаваемых Инвестором Заказчику, как Заказчику-застройщику в рамках инвестиционного проекта.

Согласно п. 3.1.1. Договора реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г., земельный участок размером 24968 кв.м. под застройку малоэтажными жилыми помещениями, расположенный по адресу: посёлок Красково, Люберецкого района Московской области, Лесной тупик, 1.

В силу п. 3.1.2. Договора реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г., Инвестор заключает отдельный (возмездный) договор с Заказчиком на временную передачу земельного участка в субаренду, с находящимися на нем зданиями и сооружениями на период строительства

Согласно п. 8.1. Договора реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г., Инвестор гарантирует Заказчику, что земельный участок, здания и сооружения находящиеся на этом земельном участке, указанные в пунктах 3.1, 3.1.1., 3.1.2., настоящего договора не заложен, не переданы в хозяйственное ведение или оперативное управление, не переданы, не проданы, не состоят по арестом по решению суда, не состоят в споре, а также сервитутном не обременены. Инвестор (ООО «ПКК НОВИСО») подтверждает, что заключает настоящий договор с Заказчиком (ООО «СтройЭлитПроект») по реализации инвестиционного проекта свободного от прав третьих лиц на объекты указанные в пунктах 3.1., 3.1.1., 3.1.2. договора.

Во исполнение п. 3.1.2. договора реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009, между ООО «ПКК «НОВИСО» (арендодатель) и ООО «СтройЭлитПроект» (арендатор) был заключён Договор субаренды земельного участка №194/09/01 от 12.11.2009г., с кадастровым номером 50:22:0060612:55, общей площадью 24968 кв.м адрес: Московская область, Люберецкий район, муниципальное образование городское поселение Красково, дп.Красково, туп. Лесной уч. 1., зарегистрированном в управлении Росреестра 30.11.2009г. №50-22/100/2009-072.

Согласно п.3.3. Договора реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г. результатом инвестирования ООО «ПКК «НОВИСО» по договору является согласованный сторонами объем права требования (а после ввода объектов в эксплуатацию - право собственности) на 20% общих площадей инвестиционного проекта построенных и введенных в эксплуатацию в результате реализации Инвестиционного проекта в соответствии с п.5 настоящего договора.

Согласно п.3.3. Договора реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г. ООО «СтройЭлитПроект» в соответствии с условиями договора осуществляет функции заказчика - застройщика строительства, результатом инвестирования Заказчика по договору является согласованный сторонами объем права требования (а после ввода объектов в эксплуатацию - право собственности) на 80% общих площадей инвестиционного проекта построенных и введенных в эксплуатацию в результате реализации Инвестиционного проекта в соответствии с п.5 настоящего договора.

Постановлением №373 от 24.06.2013г. главы Муниципального образования городского поселения Красково Люберецкого района Московской области «Об

утверждении разрешения на ввод в эксплуатацию группы малоэтажных жилых домов блокированного типа, построенных ООО «СтройЭлитПроект» и присвоении почтовых адресов жилым домам» выдано разрешение № RU50513103-16 на ввод в эксплуатацию завершённого строительством группы малоэтажных домов блокированного типа присвоены адреса объектам недвижимости.

Вместе с тем, ООО «СтройЭлитПроект» не преступало к государственной регистрации объектов недвижимого имущества.

Впоследствии, 29.06.2013г. между ООО «СтройЭлитПроект» в лице генерального директора Кулементьева В.В. и ООО «Промышленно-коммерческая компания «НОВИСО» в лице генерального директора Новикова М.М. в рамках исполнения принятых на себя обязательств сторонами договора реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г. был подписан акт к договору реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г.

Согласно п.1 акта, на основании ст.6 ФЗ от 25.02.1999г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений», в соответствии с условиями договора реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г. и разрешением на ввод объекта в эксплуатацию RU 50513103-16, инвестор - ООО «Промышленно-коммерческая компания «НОВИСО» обладает всеми правами на созданное в целях реализации договора следующее имущество:

1. Жилое помещение (квартира) №1, площадью 256,9 кв.м, этажностью - два этажа и мансардный этаж, расположенное по адресу Московская область, Люберецкий район, п.Красково, туп. Лесной, дом 1, корпус 6.

2. Жилое помещение (квартира) №2, площадью 235,6 кв.м, этажностью - два этажа и мансардный этаж, расположенное по адресу Московская область, Люберецкий район, п.Красково, туп. Лесной, дом 1, корпус 6.

3. Жилое помещение (квартира) №3, площадью 189,9 кв.м, этажностью - два этажа и мансардный этаж, расположенное по адресу Московская область, Люберецкий район, п.Красково, туп. Лесной, дом 1, корпус 6.

4. Жилое помещение (квартира) №4, площадью 254,2 кв.м, этажностью - два этажа и мансардный этаж, расположенное по адресу Московская область, Люберецкий район, п.Красково, туп. Лесной, дом 1, корпус 6.

5. Жилое помещение (квартира) №5, площадью 189,6 кв.м, этажностью - два этажа и мансардный этаж, расположенное по адресу Московская область, Люберецкий район, п.Красково, туп. Лесной, дом 1, корпус 6.

6. Жилое помещение (квартира) №6, площадью 235,9 кв.м, этажностью - два этажа и мансардный этаж, расположенное по адресу Московская область, Люберецкий район, п.Красково, туп. Лесной, дом 1, корпус 6.

7. Жилое помещение (квартира) №7, площадью 255,4 кв.м, этажностью - два этажа и мансардный этаж, расположенное по адресу Московская область, Люберецкий район, п.Красково, туп. Лесной, дом 1, корпус 6.

Уведомлением ООО «СтройЭлитПроект» сообщило ООО «ПКК «НОВИСО» о том, что переданные по акту от 29.06.2013г. жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Московская область, Люберецкий район, п.Касково, туп. Лесной, дом 1, корпус 6, поставлены на кадастровый учёт и им присвоены кадастровые номера.

После подписания между заказчиком и инвестором акта о передачи объектов недвижимости, между ООО «Промышленно-коммерческая компания «НОВИСО» в лице генерального директора Новикова М.И. (цедент) и ООО «Сан-К» в лице генерального директора Курилова Н.А. (цессионарий) 18.05.2016г. был заключён договор уступки (цессии) №33-41.

Согласно п.1.1. договора уступки (цессии) №33-41 от 18.05.2016г., Цедент- ООО «ПКК «НОВИСО» уступает, а Цессионарий - ООО «Сан-К» принимает права и обязанности по Договору реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г. заключённого между цедентом и ООО «СтройЭлитПроект» в объёме существующим

на момент вступления настоящего договора в силу.

Согласно п.3.3. договора уступки (цессии) №33-41 от 18.05.2016г., стороны пришли к соглашению, что передача документов не будет оформляться актом приёма-передачи.

В счет уступаемых прав и обязанностей цессионарий производит оплату договорной суммы которая составляет 380.000,00 руб. Оплата производится в течении трёх банковских дней с момента заключения настоящего договора (п.4.1. договора уступки (цессии) №33-41 от 18.05.2016г.).

Согласно п.5.1. и 5.2. договора уступки (цессии) №33-41 от 18.05.2016г., cedent несёт ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим договором документов и гарантирует наличие всех уступленных цессионарию прав, при этом cedent отвечает за действительность передаваемых по настоящему договору прав и обязанностей.

Стороны согласовали, что договор вступает в силу только с момента его подписания сторонами, право требования указанное в п.1.1. Договора переходит к цессионарию с момента подписания договора (п.6.1. и 6.2 договора уступки (цессии) №33-41 от 18.05.2016г.).

В свою очередь, между ООО «Сан-К» и Ковалевым А.А. 11.10.2016г. был заключён договор уступки права требования (цессии), в силу которого Cedent -ООО «Сан-К» уступает, а цессионарий - Ковалев А.А., принимает право требования по договору реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г. заключённого между ООО «Промышленно-коммерческая компания «НОВИСО» и ООО «СтройЭлитПроект», перешедшее к Cedentu на основании Договора цессии №33-41 от 18.05.2016г. заключённого между ООО «Промышленно-коммерческая компания «НОВИСО» и ООО «Сан-К» (п. 1.1. договора уступки права требования (цессии) от 11.10.2016г.).

Цессионарий за уступаемое право требования (требование) выплачивает cedentu денежные средства в сумме 720.000,00 (семьсот двадцать тысяч) рублей в срок не позднее 10 рабочих дней с момента подписания настоящего договора (п.3.2. договора уступки права требования (цессии) от 11.10.2016г.).

Согласно п.4.1. договора уступки права требования (цессии) от 11.10.2016г., cedent отвечает перед цессионарием за недействительность передаваемого ему требования. Cedent не несёт ответственности перед Цессионарием за неисполнение переданного ему требования должником.

Стороны согласовали, что договор вступает в силу только с момента его подписания сторонами, право требования указанное в п.1.1. Договора переходит к цессионарию с момента подписания договора (п.1.3. договора уступки (цессии) от 11.10.2016г.).

Судом установлено, что право собственности на спорные объекты недвижимости было зарегистрировано за Ковалевым А.А. 15.08.2018г.

Кроме того, впоследствии 11.01.2019 между Ковалевым А.А. и Саакян А.Г. были заключены договоры купли-продажи №1 и №2, согласно которым Ковалев А.А. (продавец) продал, а Саакян А.Г. (покупатель) купил квартиры №№2 и 3, расположенные по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1, корп. 6.

В соответствии с пунктами 2.1 договоров купли-продажи недвижимого имущества стоимость квартир определена в сумме 3 500 000 руб. за каждую квартиру.

Полагая, что акт от 29.06.2013, договор цессии от 18.05.2016, договор цессии от 11.10.2016, а также договоры купли-продажи от 11.01.2019 являются цепочкой ничтожных, взаимосвязанных сделок, совершенными с целью причинения вреда кредиторам и уклонения от погашения задолженности путем отчуждения имущества, конкурсный управляющий и заявители по делу о банкротстве обратились в суд с заявлениями об оспаривании вышеуказанных сделок на основании статей 10, 168 и 170 ГК РФ.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве), дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В силу пункта 3 статьи 129 Закона о банкротстве конкурсный управляющий вправе подавать в арбитражный суд от имени должника заявления о признании недействительными сделок, а также о применении последствий недействительности ничтожных сделок, заключенных или исполненных должником, и совершать другие действия, предусмотренные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и направленные на возврат имущества должника.

Согласно пункту 2 статьи 61.9 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки должника может быть подано в арбитражный суд наряду с лицами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, конкурсным кредитором или уполномоченным органом, если размер кредиторской задолженности перед ним, включенной в реестр требований кредиторов, составляет более десяти процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, не считая размера требований кредитора, в отношении которого сделка оспаривается, и его аффилированных лиц.

В данном случае включенный в реестр размер кредиторской задолженности должника перед кредиторами составляет более десяти процентов от общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр.

Следовательно, установив наличие у заявителей Малашенко О.А., Букатина С.А., Башилова М.В, Лебедева С.М., Баканова И.А., Субботна П.П., Субботиной Ю.Д. статуса конкурсных кредиторов, размер кредиторской задолженности перед которыми, включенной в реестр требований кредиторов, составляет более десяти процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, суд пришел к выводу о том, что данный обособленный спор подлежит рассмотрению в рамках дела о банкротстве должника.

В соответствии с пунктом 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в Законе о банкротстве.

В пункте 17 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" разъяснено, что в порядке главы III.1 Закона о банкротстве (в силу пункта 1 статьи 61.1) подлежат рассмотрению требования арбитражного управляющего о признании недействительными сделок должника как по специальным основаниям, предусмотренным Законом о банкротстве (статьи 61.2 и 61.3 и иные содержащиеся в этом Законе помимо главы III.1 основания), так и по общим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (в частности, по основаниям, предусмотренным ГК РФ или законодательством о юридических лицах).

Согласно разъяснениям абзаца 4 пункта 9.1 Постановления N 63, если суд, исходя из доводов оспаривающего сделку лица и имеющихся в деле доказательств, придет к выводу о наличии иного правового основания недействительности сделки, чем то, на которое ссылается истец, то на основании части 1 статьи 133 и части 1 статьи 168 АПК РФ суд должен самостоятельно определить характер спорного правоотношения, возникшего между сторонами, а также нормы права, подлежащие применению (дать правовую квалификацию), и признать сделку недействительной в соответствии с надлежащей нормой права.

Как указано выше, обращаясь с заявлениями о признании спорных сделок

недействительными, конкурсный управляющий и кредиторы заявили основания для признания сделок недействительными на основании статей 10, 168 и 170 ГК РФ.

В силу разъяснений, изложенных в абзаце четвертом пункта 4 Постановления N 63, наличие в законодательстве о банкротстве специальных оснований оспаривания сделок само по себе не препятствует суду квалифицировать сделку, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как ничтожную (статьи 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Однако в упомянутых разъяснениях речь идет о сделках с пороками, выходящими за пределы дефектов подозрительных сделок (Определение ВС РФ от 28.04.2016 N 306-ЭС15-20034).

Таким образом, для признания сделки недействительной необходимо установить наличие у сделки пороков, выходящих за пределы дефектов подозрительных сделок (предусмотренных статьями 61.2 и 61.3), для квалификации сделки, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как ничтожной (статьи 10 и 168 ГК РФ).

Во избежание нарушения имущественных прав кредиторов, вызванных противоправными действиями должника-банкрота по искусственному уменьшению своей имущественной массы ниже пределов, обеспечивающих выполнение принятых на себя долговых обязательств, законодательством предусмотрен правовой механизм оспаривания сделок, совершенных в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов (далее также сделки, причиняющие вред).

По общему правилу сделка, совершенная исключительно с намерением причинить вред другому лицу, является злоупотреблением правом и квалифицируется как недействительная по статьям 10 и 168 ГК РФ. В равной степени такая квалификация недобросовестного поведения применима и к нарушениям, допущенным должником-банкротом в отношении своих кредиторов, в частности к сделкам по отчуждению по заведомо заниженной цене имущества должника третьим лицам, направленным на уменьшение конкурсной массы.

В то же время законодательством о банкротстве установлены специальные основания для оспаривания сделки, совершенной должником-банкротом в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов. Такая сделка оспорима и может быть признана арбитражным судом недействительной по пункту 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, в котором указаны признаки, подлежащие установлению (противоправная цель, причинение вреда имущественным правам кредиторов, осведомленность другой стороны об указанной цели должника к моменту совершения сделки), а также презумпции, выравнивающие процессуальные возможности сторон обособленного спора.

Баланс интересов должника, его контрагента по сделке и кредиторов должника, а также стабильность гражданского оборота достигаются определением критериев подозрительности сделки и установлением ретроспективного периода глубины ее проверки, составляющего в данном случае три года, предшествовавших дате принятия заявления о признании должника банкротом. Тем же целям служит годичный срок исковой давности, исчисляемый со дня реальной или потенциальной осведомленности заявителя об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной (пункт 2 статьи 181 ГК РФ, пункт 1 статьи 61.9 Закона о банкротстве, пункт 32 постановления N 63).

Таким образом, законодательство пресекает возможность извлечения сторонами сделки, причиняющей вред, преимуществ из их недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ), однако наличие схожих по признакам составов правонарушения не говорит о том, что совокупность одних и тех же обстоятельств (признаков) может быть квалифицирована как по пункту 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, так и по статьям 10 и 168 ГК РФ.

Поскольку определенная совокупность признаков выделена в самостоятельный состав правонарушения, предусмотренный пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве (подозрительная сделка), квалификация сделки, причиняющей вред, по статьям 10 и

168 ГК РФ возможна только в случае выхода обстоятельств ее совершения за рамки признаков подозрительной сделки.

В противном случае оспаривание сделки по статьям 10 и 168 ГК РФ по тем же основаниям, что и в пункте 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, открывает возможность для обхода сокращенного срока исковой давности, установленного для оспоримых сделок, и периода подозрительности, что явно не соответствует воле законодателя.

В силу изложенного заявление конкурсного управляющего по данному обособленному спору может быть удовлетворено только в том случае, если он доказал наличие в оспариваемой сделке пороков, выходящих за пределы подозрительной сделки. В отношении данного подхода сформирована устойчивая судебная практика (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.06.2014 N 10044/11 по делу N А32-26991/2009, определения Верховного Суда Российской Федерации от 28.04.2016 N 306-ЭС15-20034, от 29.04.2016 N 304-ЭС15-20061, от 31.08.2017 N 305-ЭС17-4886).

Согласно пункту 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации отмечено, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Из содержания приведенных норм следует, что под злоупотреблением правом понимается умышленное поведение управомоченных лиц, связанное с нарушением пределов осуществления гражданских прав, направленное исключительно на причинение вреда третьим лицам. Из положения указанной нормы следует, что действия по реализации имеющихся прав, но причиняющие вред другим лицам, являются недозволенными (неправомерными) и признаются злоупотреблением правом.

Назначение субъективного права состоит в предоставлении уполномоченному субъекту юридически гарантированной возможности удовлетворять потребности, не нарушая при этом интересов других лиц, общества и государства. Если субъективное право осуществляется в противоречии с назначением, происходит конфликт между интересами общества и конкретного лица. Следовательно, под злоупотреблением правом, по смыслу ст. 10 ГК РФ, понимается осуществление уполномоченным субъектом своего субъективного права в пределах предоставленных ему прав, но в противоречии с его назначением, без соотнесения своего поведения с интересами общества и государства, и при неисполнении корреспондирующей данному праву юридической обязанности. Для установления наличия или отсутствия злоупотребления участниками гражданско-правовых отношений своими правами при совершении сделок необходимо исследование и оценка конкретных действий и поведения данных лиц с позиции возможных негативных последствий, как для сторон сделок, так и для прав и законных интересов иных граждан и юридических лиц. При этом необходимо учитывать, что в силу положений ст. 10 ГК РФ любое злоупотребление правом - это всегда виновное правонарушение, происходящее на фоне внешне и формально правомерных действий, в связи с чем, злоупотребление правом, допущенное при совершении сделок, является основанием для признания этих сделок ничтожными в соответствии со ст. 168 ГК РФ, как не соответствующих закону.

В пункте 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2009 N 32 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" разъяснено, что исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (пункт 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации)

Федерации) 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.

В силу пункта 1 статьи 170 ГК РФ мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна. Фиктивность мнимой сделки заключается в том, что у ее сторон нет цели достижения заявленных результатов. Волеизъявление сторон мнимой сделки не совпадает с их внутренней волей. В то же время для этой категории ничтожных сделок определения точной цели не требуется. Установление факта того, что стороны на самом деле не имели намерения на возникновение, изменение, прекращение гражданских прав и обязанностей, обычно порождаемых такой сделкой, является достаточным для квалификации сделки как ничтожной.

Соккрытие действительного смысла сделки находится в интересах обеих ее сторон. Совершая сделку лишь для вида, стороны правильно оформляют все документы, но создать реальные правовые последствия не стремятся. Поэтому факт расхождения волеизъявления с волей устанавливается судом путем анализа фактических обстоятельств, подтверждающих реальность намерений сторон. Обстоятельства устанавливаются на основе оценки совокупности согласующихся между собой доказательств. Доказательства, обосновывающие требования и возражения, представляются в суд лицами, участвующими в деле, и суд не вправе уклониться от их оценки (статьи 65, 168, 170 АПК РФ).

Как разъяснено в абзаце 2 пункта 86 Постановления N 25, следует учитывать, что стороны мнимой сделки могут также осуществить для вида ее формальное исполнение. Например, во избежание обращения взыскания на движимое имущество должника заключить договоры купли-продажи или доверительного управления и составить акты о передаче данного имущества, при этом сохранив контроль соответственно продавца или учредителя управления за ним. Равным образом осуществление сторонами мнимой сделки для вида государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество не препятствует квалификации такой сделки как ничтожной на основании пункта 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 170 Гражданского кодекса притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

Действующее законодательство исходит из того, что прикрываемая сделка также может быть признана недействительной по основаниям, установленным Гражданским кодексом или специальными законами.

Как разъяснено в абзаце первом пункта 87, абзаце первом пункта 88 постановления N 25, притворная сделка может прикрывать сделку с иным субъектным составом; для прикрытия сделки может быть совершено несколько сделок.

Притворная сделка, в отличие от мнимой, как правило, исполняется реально, но это исполнение отличается по своему содержанию от того, что внешне "прописано" условиями фиктивной сделки: сделка либо имеет иную природу, либо условия сделки на самом деле другие. В связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. (п. 87 Постановления Пленума ВС РФ N 25). Таким образом, условием признания сделки притворной является установление иной природы сделки, направленности воли сторон на достижение иного правового результата, чем кажется из внешнего содержания сделки, или того же правового результата, но на других условиях. Следует обращать внимание на следующие критерии: цена сделки и совокупность ее условий применительно итогового экономического результата, возможная заинтересованность сторон.

В определении от 31.07.2017 по делу N 305-ЭС15-11230 Верховный Суд

Российской Федерации, сформулировал следующие правовые позиции:

- цепочкой последовательных сделок купли-продажи с разным субъектным составом может прикрываться сделка, направленная на прямое отчуждение имущества первым продавцом последнему покупателю. Само по себе осуществление государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к промежуточным покупателям не препятствует квалификации данных сделок как ничтожных на основании пункта 2 статьи 170 ГК РФ;

- при признании судом цепочки сделок притворными как прикрывающими сделку между первым продавцом и последним покупателем возврат имущества от конечного покупателя ее первоначальному продавцу осуществляется с использованием реституционного механизма, а не путем удовлетворения виндикационного иска;

- в рамках дела о банкротстве по требованию о признании нескольких сделок единой сделкой (пункта 2 статьи 170 ГК РФ), совершенной в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов банка (пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве), течение срока исковой давности начинается с того момента, когда временная администрация, конкурсный управляющий реально имели возможность узнать не только о самом факте совершения оспариваемых сделок, но и том, что они являются взаимосвязанными, притворными и действительно совершены в целях причинения вреда кредиторам;

- споры о признании недействительной сделки, которую прикрывает цепочка последовательно совершенных сделок, по основаниям, предусмотренным положениями Закона о банкротстве, относятся к компетенции арбитражного суда, рассматривающего дела о банкротстве.

Как указано выше и установлено судом, между ООО «СтройЭлитПроект» и ООО ПКК «Новисо» 20.02.2009 года был заключен договор реализации Инвестиционного проекта №1, по которому стороны договорились объединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для строительства комплекса малоэтажных жилых домов и нежилых зданий и сооружений с общей ориентировочной площадью 12 000 кв.м.(п.3.1 Договора), расположенных на земельном участке площадью 24968 кв.м в посёлке Красково, Люберецкого района Московской области(пункт 3.1.1)

Согласно п. 3.4 договора результатом инвестирования ООО ПКК «Новисо», как инвестора, являлся объем права требования(а после ввода объектов недвижимости в эксплуатацию-право собственности) на 20% общей площади инвестиционного проекта, доля ООО «СтройЭлитПроект» -80% от общей жилой площади.

Пунктом 5.9. Договора стороны определили, что оформление имущественных прав по результатам инвестиционного проект производится в установленном законом порядке после сдачи объекта в эксплуатацию на основании Акта о результатах реализации Инвестиционного проекта.

В соответствии с Законом РСФСР от 26.06.1991 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" и Федерального закона от 25.02.1999 г. N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", инвестиционная деятельность предполагает вложение инвестором в объект предпринимательской или иной деятельности на условиях, предусмотренных инвестиционным контрактом, денежных средств, ценных бумаг, иного имущества или практических действий и возникновение у инвестора прав на результаты таких вложений. В отношении строительных объектов правовым последствием осуществления инвестиционной деятельности является возникновение у инвесторов права общей долевой собственности на объект инвестиций.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.1999 г. N 39-ФЗ, отношения, связанные с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений, регулируются указанным Законом.

Согласно ст. 6 Федерального закона от 25.02.1999 г. N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", инвесторы имеют равные права на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений; объединение собственных и привлеченных средств со средствами других инвесторов в целях совместного осуществления капитальных вложений на основании договора и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Из ст. 9 ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" вытекает, что финансирование капитальных вложений осуществляется инвесторами за счет собственных и (или) привлеченных средств.

При этом в силу ст. 7 Федерального закона от 25.02.1999 г. N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений", субъекты инвестиционной деятельности обязаны осуществлять инвестиционную деятельность в соответствии с международными договорами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами, законами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, а также с утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами). При этом отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключенных между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

В пункте 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 г. N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" указано, что при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 ("Купля-продажа"), 37 ("Подряд"), 55 ("Простое товарищество") Кодекса и т.д. Причем если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи. При этом судам необходимо учитывать, что положения законодательства об инвестициях (в частности, статьи 5 Закона РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", статьи 6 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений") не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счет недвижимое имущество.

В п. 7 данного Постановления Пленума указано, что в случаях, когда из условий договора усматривается, что каждая из сторон вносит вклады (передает земельный участок, вносит денежные средства, выполняет работы, поставляет строительные материалы и т.д.) с целью достижения общей цели, а именно создания объекта недвижимости, то соответствующий договор должен быть квалифицирован как договор простого товарищества. В соответствии со ст. 1041 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору простого товарищества двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели. Причем в силу ст. 1042 Гражданского кодекса Российской Федерации, вкладом товарища признается все то, что он вносит в общее дело, в том числе деньги, иное имущество, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также деловая репутация и деловые связи.

Таким образом, учитывая разъяснения высшего судебного органа, суд приходит к выводу о том, что договор реализации инвестиционного проекта №1 от 20.02.2009 года

является договором простого товарищества, поскольку из его содержания следует, что стороны обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для достижения цели по строительству жилых домов.

Согласно пункту 1 статьи 1043 ГК РФ имущество, внесенное товарищами в качестве вклада, а также произведенное в результате совместной деятельности, признается их общей долевой собственностью, если иное не предусмотрено законом, договором либо не вытекает из существа обязательства. В соответствии с пунктом 2 статьи 8, статьей 131 ГК РФ, и применительно к статье 24 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" право общей долевой собственности товарищей на недвижимое имущество, внесенное ими в качестве вклада, возникает с момента его государственной регистрации.

Следовательно в том случае, если объект недвижимости возведен на земельном участке, не оформленном в общую долевую собственность товарищей (или в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора), право собственности на вновь созданное недвижимое имущество на основании статьи 219 ГК РФ может возникнуть только у товарища, имеющего права на названный земельный участок.

В ситуации, когда вопреки условиям договора товарищ, обязанный внести вклад в общее дело в виде права аренды или посредством передачи земельного участка в общую собственность товарищей, уклоняется от совершения необходимых для этого действий, то другие участники договора простого товарищества вправе в судебном порядке требовать исполнения указанного договора применительно к пункту 3 статьи 551 ГК РФ. Аналогичным образом судам следует квалифицировать иски товарищей, сформулированные как требования о признании права собственности на долю в созданном недвижимом имуществе, возведение которого являлось общей целью.

Во всех таких случаях судам надлежит исходить из того, что право собственности товарища, предъявившего соответствующее требование, возникает не ранее момента государственной регистрации данного права на основании судебного акта об удовлетворении этого требования. Участник договора простого товарищества вправе также потребовать возмещения убытков, причиненных неисполнением договора.

В пункте 5 названного Постановления Пленума ВАС РФ указано: если у продавца отсутствует недвижимое имущество, которое он должен передать в собственность покупателя (например, недвижимое имущество не создано или создано, но передано другому лицу), либо право собственности продавца на это имущество не зарегистрировано в ЕГРП, покупатель вправе потребовать возврата уплаченной продавцу денежной суммы и уплаты процентов на нее (пункты 3 и 4 статьи 487 ГК РФ), а также возмещения причиненных ему убытков (в частности, уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого имущества).

В рассматриваемом случае судом установлено, что между ООО «СтройЭлитПроект» и ООО «Промышленно- коммерческая компания «Новисо» был заключен договор субаренды земельного участка № 194/09/01 от 12.11.2009г. по которому право пользования владения земельным участком перешло к ООО «СтройЭлитПроект».

Таким образом, с учетом вышеприведенных положений закона и разъяснений Постановления Пленума ВАС РФ, указанное означает, что право собственности на вновь созданный объект недвижимости могло возникнуть лишь у ООО «СтройЭлитПроект».

Так, ООО «СтройЭлитПроект» являлось Заказчиком, построило объект по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул.Лесной тупик д.1 корпус 6 кв. 1-7 на земельном участке и согласно полученному разрешению на строительство ввело объект в эксплуатацию 24.06.2013г. на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50513103-16, утвержденного постановлением № 373 от 24.06.2013г. Главы МО ГП «Красково» Люберецкого района МЩ «Об утверждении

разрешения на ввод в эксплуатацию группы малоэтажных домов блокированного типа, построенных ООО «СтройЭлитПроект».

ООО «СтройЭлитПроект» на земельном участке, который находился у него в субаренде, построил и ввел в эксплуатацию объект по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул.Лесной тупик д.1 корпус 6 кв. 1-7, что сторонами не оспаривается.

В силу пункта 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Согласно пункту 6 статьи 22 ЗК РФ арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

Судом установлено и следует из материалов дела, что ООО «СтройЭлитПроект» было построено 14 зданий, количество квартир 114, общая площадь 16 661, 2 кв. метров. Указанным жилым домам присвоены почтовые адреса: Московская область, Люберецкий район, пос. Красково, Лесной тупик, дом 1, корпуса 1-14., что также сторонами не оспаривается.

Статьей 25 Федерального закон от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» утратившим силу было определено, что с момента ввода в эксплуатацию право собственности на созданный объект имущества регистрируется на основании правоустанавливающих документов на земельный участок, а также на ввод объекта в эксплуатацию.

Аналогичная норма ныне приведена в пункте 10 ст.40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости., действующего на текущий момент.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости право собственности на квартиры 7-ми квартир дома по адресу Московская область, Люберецкий район, пос. Красково, Лесной тупик, дом 1, корпус 6 на дату введения в отношении ООО «СтройЭлитПроект» процедуры конкурсного производства, 19.04.2018 года (дата оглашения резолютивной части решения) за кем-либо зарегистрировано не было.

Судом установлено, что 16.10.2017 года ООО «Промышленно- коммерческая компания «Новисо» прекратило свое деятельность, что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ на общедоступном сайте ФНС России nalog.ru.

В соответствии со ст.25 Закона № 122-ФЗ «О регистрационных действиях» с момента ввода в эксплуатацию право собственности на созданный объект имущества регистрируется на основании правоустанавливающих документов на земельный

участок, а также на ввод объекта в эксплуатацию.

Так как объект был введен в эксплуатацию, то первичная регистрация права на вновь созданные объекты могла быть только на товарищей, участников инвестиционного контракта.

Договор простого товарищества прекращается вследствие смерти товарища или ликвидации либо реорганизации участвующего в договоре простого товарищества юридического лица, если договором или последующим соглашением не предусмотрено сохранение договора в отношениях между остальными товарищами либо замещение умершего товарища (ликвидированного или реорганизованного юридического лица) его наследниками (правопреемниками).

После ликвидации 16.10.2017 ООО «Промышленно- коммерческая компания «Новисо» правами на возведенные объекты обладает ООО «СтройЭлитПроект».

Вместе с тем, ответчик, в обоснование своей позиции о том, что спорные квартиры не принадлежали должнику и не подлежали включению в состав конкурсной массы должника сослался на акт от 29.06.2013, из которого следует, что с момента его подписания инвестор - ООО «Промышленно-коммерческая компания «НОВИСО» обладает всеми правами на созданные в целях реализации договора квартиры в шестом корпусе и является правоустанавливающим документом-основанием для регистрации права собственности инвестора.

Оценивая вышеуказанный акт, как сделку по передаче должником спорного имущества ООО «Промышленно-коммерческая компания «НОВИСО», суд отмечает следующее.

Действительно, пунктом 11.2.3. договора реализации инвестиционного проекта № 01 от 20.02.2009г. сторонами было определено, что по выполнению сторонами всех обязательств по договору, завершению расчётов и оформлению имущественных отношений, согласно акта реализации Инвестиционного проекта, договор прекращается.

Вместе с тем, при исследовании указанного акта, с учетом возражений лиц, участвующих в обособленном споре, у суда возникли сомнения относительно даты его составления.

Так, судом установлено, что после сдачи объекта в эксплуатацию ООО «ПКК НОВИСО» 29 августа 2013 года направило в адрес должника письмо № 29/01.13 о необходимости оформления имущественных прав на результаты реализации инвестиционного проекта.

Как пояснил бывший руководитель должника Зимнуров Р.С., на все предложенные инвестору варианты его руководитель не согласился, затем он пропал и не выходил на связь.

Кроме того, из пояснений Зимнурова Р.С. также следует, что в июле-августе 2014 года генерального директора Кулементьева В.В. вызывали в ОБЭП Люберецкого района для дачи показаний по заявлению генерального директора ООО «ПКК НОВИСО» Новикова М.И., поступившего в МУ МВД России «Люберецкое» 08 июля 2014 года и зарегистрированное по КУСП № 28169, касательно исполнения Договора реализации Инвестиционного проекта № 01 от 20.02.2009 г.

Впоследствии, ООО «СтройЭлитПроект» направило письмо в адрес ООО «ПКК НОВИСО» на имя генерального директора Новикова М.И., разъяснив правовую природу договора реализации инвестиционного проекта №1 от 20 февраля 2009 года, при этом указав, что в силу Постановления Пленума ВАС РФ № 54 ООО «СтройЭлитПроект» (как застройщик) и обладатель земельного участка на правах договора субаренды земельного участка № 194/09/01 от 12.11.2009г. (госрегистрация № 5050-22/100/2009-072 от 30.11.09г.) обязано зарегистрировать право собственности на все объекты на ООО «СтройЭлитПроект», а только затем передать в собственность инвестора.

В ответ на указанное письмо ООО «СтройЭлитПроект» получило ответ за исх. № 76-ОП от 21.09.2015 от ООО «Правовые технологии XXI века» с приложением

доверенности от ООО «ПКК НОВИСО», из которого следует, что инвестором предлагается не принимать во внимание Постановление Пленума ВАС №54, было предложено продолжать переговорный процесс.

В свою очередь, должник 26.10.2015 года, в ответ на письмо № 76-ОП, направил Новикову М.И. письмо, в котором указывал, что взаимодействие сторон по существующим условиям инвестиционного контракта, имеют противоречия с гражданским законодательством Российской Федерации, которые изначально были заложены в договорные отношения между сторонами, именно с данными обстоятельствами должник и связывал затруднения с реализацией инвестиционного контракта, а не с нежеланием разрешить ситуацию по инвестиционному контракту.

В указанном письме, должник в целях подтверждения и пояснения позиции инвестора, во избежание двусмысленных трактовок ситуации, попросил направить в адрес должника письменный ответ с проектом документов по реализации инвестиционного контракта, а соответственно с действующим законодательством, для дальнейшего согласования позиций в рамках переговорного процесса.

Кроме того, 08.02.2016г. в адрес ООО «ПКК Новисо» (генерального директора Новикова М.И.) было отправлено очередное письмо, где ООО «СтройЭлитПроект» указало, что в силу текущей экономической ситуации и имеющихся у ООО «СтройЭлитПроект» судебных разбирательств, существуют риски обращения взыскания на имущество, которое было создано в рамках реализации инвестиционного контракта и в целях недопущения неблагоприятных последствий для сторон инвестиционного контракта (ООО «СтройЭлитПроект» и ООО «ПКК Повисо») должник попросил принять необходимые и достаточные меры для урегулирования ситуации в правовой плоскости в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Как пояснил Зимнуров Р.С. в судебном заседании, в ответ на указанное письмо в ООО «СтройЭлитПроект» позвонили Шевцова Инна Васильевна и Бирюков Игорь Николаевич, представившись представителями ООО «ПКК Новисо», на переговорах предоставили доверенность от 26.02.2016г., в которой ООО «ПКК Новисо» доверил им ведение переговоров по исполнению договорных обязательств, в том числе вытекающими из заключенного Договора реализации Инвестиционного проекта № 01 от 20 февраля 2009г. с ООО «СтройЭлитПроект».

Материалами дела подтверждается, что 29.02.2016г. от Новикова М.И. по электронной почте в адрес Серебренниковой И.Ю. направлена доверенность для подтверждения полномочий вышеуказанных лиц, при этом переговоры с представителями ООО «ПКК Новисо» были прекращены 1 марта 2016 после направления посредством электронной почты указанными представителями разработанного проект акта приема передачи площадей от 2016 года.

В последствии, как указал Зимнуров Р.С., Шевцова И.Ю. и Бирюков И.Н. отказались от сотрудничества по причине личных недоговоренностей с Новиковым М.И.

Последняя переписка должника с инвестором состоялась 16.02.2017, когда генеральный директор инвестора Новиков М.И. отправил проект акта приема передачи площадей от 2017 года.

Таким образом, проанализировав представленную в материалы дела деловую переписку ООО «СтройЭлитПроект» и ООО «ПКК Новисо», а также пояснения бывшего руководителя должника Зимнурова Р.С., суд пришел к выводу о том, что представленный акт от 29 июня 2013г. к Договору реализации Инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г. не мог быть подписан Новиковым М.И. и в указанную дату (29.03.2013), поскольку переговоры по согласованию условий подписания указанного акта велись вплоть до 2017 года.

Более того, факт того, что акт от 29 июня 2013г. к Договору реализации Инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г. не подписывалось руководителем ООО «ПКК Новисо» Новиковым М.И., по мнению суда, также подтверждается заключением

эксперта №730 от 31.08.2019.

Так, из представленного в материалы дела заключения эксперта №730 от 31.08.2019, проведенного на основании постановления следователя о назначении судебной экспертизы от 28.08.2019 по уголовному делу №11902460003000084, следует, что подписи, выполненные от имени Новикова М.И. в акте от 29 июня 2013г. к Договору реализации Инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г., договоре уступки (цессии) №33-41 от 18.05.2016, заключенном между ООО «ПКК Новисо», в лице генерального директора Новикова М.И., и ООО «Сан-К», в лице генерального директора Курилова Н.А., выполнены не Новиковым М.И., а иным лицом.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в пункте 13 Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", заключение эксперта по результатам проведения судебной экспертизы, назначенной при рассмотрении иного судебного дела, а равно заключение эксперта, полученное по результатам проведения внесудебной экспертизы, не могут признаваться экспертными заключениями по рассматриваемому делу. Такое заключение может быть признано судом иным документом, допускаемым в качестве доказательства в соответствии со статьей 89 АПК РФ.

В силу части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта оглашается в судебном заседании и исследуется наряду с другими доказательствами по делу.

Это правило установлено в отношении судебной экспертизы, назначенной арбитражным судом, однако, проведенная в рамках уголовного дела экспертиза также должна исследоваться наряду с другими доказательствами и не имеет заранее установленной силы для арбитражного суда.

Указанные выводы подтверждаются судебной-арбитражной практикой, в том числе постановлением Арбитражного суда Московского округа от 14.08.2019 N Ф05-12888/2019 по делу N А41-24295/2018.

Кроме того, судом принимается во внимание постановление Люберецкого городского суда Московской области от 27.11.2019 года по делу №3/1-445/2019 года об избрании меры пресечения в виде заключения под стражу, представленного в материалы дела следователем Власенко И.Н., из которого следует, что Ковалеву А.А. и Кириллову С.А. 26.11.2019 года предъявлено обвинение по ч.4 ст.159 УК РФ, Ковалев Александр Анатольевич обвиняется в том, что совместно с Кирилловым Сергей Анатольевич. в период с 28.02.2017 по 15.08.2018 года, действуя путем обмана и злоупотреблением доверием, совместно и согласованно, группой лиц по предварительному сговору, используя заведомо подложные документы, а именно: Акт от 29.06.2013 года к Договору реализации Инвестиционного проекта № 1 от 20.02.2009 года между ООО «СтройЭлитПроект» и ООО «ПКК Новисо»; Договор уступки (цессии) от 18.05.2016 № 33-41 между ООО «ПКК Новисо» и ООО «Сан-К»; Договор уступки права требования(цессии) от 11.10.2016 года между ООО «САН-К» и Ковалевым А.А., похитили имущество ООО «СтройЭлитПроект» на сумму не менее 90 000 000 руб., зарегистрировав 15.08.2018 года право собственности на Ковалева А.А. на жилые объекты 7 квартир корпуса 6 по адресу Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1., создав фигуру добросовестного приобретателя Ковалева А.А., чем причинили имущественный вред ООО «СтройЭлитПроект».

В соответствии со ст. 168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных п. 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы

третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Руководствуясь вышеназванными нормами права и соответствующими разъяснениями, исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации все представленные в материалы дела доказательства, в том числе деловую переписку сторон, заключение эксперта №730 от 31.08.2019, а также постановление Люберецкого городского суда Московской области от 27.11.2019 года по делу №3/1-445/2019 года, исходя из конкретных обстоятельств дела, суд пришел к выводу о том, что спорный акт от 29 июня 2013г. к Договору реализации Инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г. не мог быть подписан Новиковым М.И. и в указанную дату (29.03.2013), поскольку могло быть составлено и подписано гораздо позднее 29.03.2013, в связи с чем, суд признает указанный акт ничтожной сделкой применительно к п. 2 ст. 168 ГК РФ.

В отношении последующей сделки – договора уступки (цессии) от 18.05.2016 № 33-41, совершенной между ООО «ПКК Новисо» (цедент) и ООО «Сан-К» (цессионарий), по передаче цедентом в пользу цессионария прав и обязанностей по договору реализации Инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г., суд отмечает следующее.

Согласно пункту 1 статьи 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона.

Пунктом 11.2.3. договора реализации инвестиционного проекта № 01 от 20.02.2009г. сторонами было определено, что по выполнению сторонами всех обязательств по договору, завершению расчётов и оформлению имущественных отношений, согласно акта реализации Инвестиционного проекта, договор прекращается.

Следовательно, с даты подписания сторонами акта реализации Инвестиционного проекта ООО «СтройЭлитПроект» выбывает из обязательства и должником по отношению к ООО «ПКК «Новисо» более не является.

В соответствии со ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Данная норма является по своей сути императивной и не предполагает диспозитивного регулирования. Механизм последующей регистрации, указанной в ст. 219 ГК РФ, регламентирован ст. 40 Федерального закона от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, из этого следует, что в случае достижения согласия между сторонами о распределении площадей и оформления акта реализации Инвестиционного контракта ООО «ПКК «Новисо», как инвестор, было обязано осуществить государственную регистрацию права собственности на полученные объекты недвижимости и только после этого распорядиться ими по своему усмотрению, что также подтверждается правовой позицией ВАС РФ, изложенной в пункте 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 №54.

Однако как уже было установлено судом, между сторонами (заказчиком и инвестором) не было достигнуто согласия по вопросу подписания акта приема-передачи построенных квартир от ООО «СтройЭлитПроект» в пользу ООО «ПКК «Новисо».

Вместе с тем, в рассматриваемом случае, ООО «ПКК «Новисо» распорядилось правами по договору реализации Инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г. до осуществления государственной регистрации права собственности на полученные объекты недвижимости.

Кроме того, если даже предположить, что объекты недвижимости были каким-то образом получены Инвестором - ООО «ПКК «Новисо» по акту от 29 июня 2013 года, то

никаких долговых обязательств по договору цессии передано быть не могло, поскольку как указано выше, обязательство ООО «СтройЭлитПроект» прекращено исполнением с момента подписания акта (ст. 309, п. 1 ст. 408 ГК РФ, п. 11.2.3. договора), а передача прав на объекты недвижимости была бы возможной только после государственной регистрации права ООО «ПКК «Новисо» (ст.219 ГК РФ).

При этом, оценивая добросовестность другой стороны сделки - ООО «Сан-К», суд обращает внимание на условия договора уступки (цессии) от 18.05.2016 № 33-41, согласно которым, стоимость уступаемых прав и обязанностей по договору реализации Инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г. составляет 380 000 руб. (договора цессии), т.е. стоимость одной уступленной квартиры составляла в среднем 54 285,71 руб.

В соответствии с пунктом 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 N 126 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения" если совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества (в том числе явно заниженная цена продаваемого имущества), то суд может прийти к выводу, что приобретатель не является добросовестным.

Таким образом, учитывая, что стоимость приобретаемых прав явно занижена, ООО «Сан-К» не может быть признано добросовестным приобретателем.

Кроме того, недобросовестное поведение контрагентов по сделке выражено в неисполнении ими принятых на себя денежных обязательств по оплате уступаемого права требования, поскольку каких-либо доказательства, подтверждающие оплату приобретенных прав со стороны ООО «Сан-К» в пользу ООО «ПКК «Новисо» отсутствуют, при этом, учитывая, что согласно представленной в материалы дела выписки по счету ООО «Сан-К» №4070281080000002317 за период с 11.10.2016 по 29.01.2018 отсутствует движение денежных средств за указанный период (том 11, л.д. 12-13), а также учитывая, что согласно справке ИФНС России №33 по г. Москве от 04.09.2019 №25-24/50724 у ООО «Сан-К» отсутствует товарно-кассовая техника.

С учетом обстоятельств совершенной сделки, следует вывод, что такие действия сторон носили заведомо согласованный недобросовестный характер, направленный на вывод и сокрытие имущества должника, в связи с чем, указанные обстоятельства, по мнению суда, свидетельствуют о совершении сторонами действий, явно выходящих за рамки принятого стандарта поведения, и являются недобросовестными.

Таким образом, оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации все представленные в материалы дела доказательства, суд признает договор уступки (цессии) от 18.05.2016 № 33-41 ничтожной сделкой применительно к п. 2 ст. 168 ГК РФ.

В отношении последующей сделки – договора уступки (цессии) от 11.10.2016, совершенной между ООО «Сан-К» (цедент) и Ковалевым А.А. (цессионарий), в силу которой цедент - ООО «Сан-К» уступает, а цессионарий - Ковалев А.А., принимает право требования по договору реализации инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г. заключённого между ООО «Промышленно-коммерческая компания «НОВИСО» и ООО «СтройЭлитПроект», перешедшее к Цеденту на основании Договора цессии №33-41 от 18.05.2016г. заключённого между ООО «Промышленно-коммерческая компания «НОВИСО» и ООО «Сан-К» (п. 1.1. договора уступки права требования (цессии) от 11.10.2016г.), суд отмечает следующее.

Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования). Уступка права (требования) представляет собой замену кредитора в обязательстве. Последствием уступки права (требования) является замена кредитора в конкретном обязательстве, в содержание которого входит уступленное право (требование).

Таким образом, суду следует исследовать и оценить первичные договоры и документы, подтверждающие факт и сумму долга, то есть уступаемое обязательство,

установить его действительность.

Как установлено судом договор уступки (цессии) от 18.05.2016 № 33-41 является ничтожной сделкой, в связи с чем, в соответствии со ст. ст. 166, 167 ГК РФ договор уступки (цессии) от 11.10.2016 также является ничтожной сделкой.

При этом, оценивая добросовестность другой стороны сделки - Ковалева А.А., суд обращает внимание на условия договора уступки (цессии) от 11.10.2016, согласно которым, стоимость уступаемых прав и обязанностей по договору реализации Инвестиционного проекта №01 от 20.02.2009г. составляет 720.000,00 руб. (п. 3.2 договора цессии), т.е. стоимость одной уступленной квартиры составляла в среднем 102 857,14 руб.

В соответствии с пунктом 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 N 126 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения" если совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества (в том числе явно заниженная цена продаваемого имущества), то суд может прийти к выводу, что приобретатель не является добросовестным.

Как установлено судом и следует из представленных выписок ЕГРН, общая кадастровая стоимость спорных объектов недвижимости – семи квартир, составляет 113 021 817,05 руб.

В соответствии с правовой позицией ВАС РФ, изложенной в Постановлении от 25.06.2013 N 10761/11, кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны. Кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Таким образом, учитывая, что стоимость приобретаемых прав явно занижена (в 156 раз), Ковалев А.А. не может быть признан добросовестным приобретателем.

Кроме того, недобросовестное поведение контрагента по сделке Ковалева А.А. выражено в неисполнении им принятых на себя денежных обязательств по оплате уступаемого права требования, поскольку какие-либо доказательства, подтверждающие оплату приобретенных прав со стороны Ковалева А.А. в пользу ООО «Сан-К» отсутствуют, при этом, учитывая, что согласно представленной в материалы дела выписки по счету ООО «Сан-К» №4070281080000002317 за период с 11.10.2016 по 29.01.2018 отсутствует движение денежных средств за указанный период (том 11, л.д. 12-13), т.е. денежные средства на счет ООО «Сан-К», указанный в договоре цессии от 11.10.2016, не поступали, а также учитывая, что согласно справке ИФНС России №33 по г. Москве от 04.09.2019 №25-24/50724 у ООО «Сан-К» отсутствует товарно-кассовая техника, т.е. в отсутствие указанной техники денежные средства не могли быть переданы наличными cedentu ООО «Сан-К».

Более того, судом установлено и следует из сведений, содержащихся в ЕГРЮЛ, что ООО «Сан-К» 29.01.2018 было исключено регистрирующим органом на основании пункта 2 статьи 21.1 Федерального закона от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

Согласно пункту 1 статьи 21.1 Закона N 129-ФЗ юридическое лицо, которое в течение последних двенадцати месяцев, предшествующих моменту принятия регистрирующим органом соответствующего решения, не представляло документы отчетности, предусмотренные законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, и не осуществляло операций хотя бы по одному банковскому счету, признается фактически прекратившим свою деятельность (далее - недействующее юридическое лицо). Такое юридическое лицо может быть исключено из ЕГРЮЛ в порядке, предусмотренном Законом N 129-ФЗ.

При наличии одновременно всех указанных в пункте 1 статьи 21.1 Закона N 129-

ФЗ признаков недействующего юридического лица, регистрирующий орган принимает решение о предстоящем исключении юридического лица из ЕГРЮЛ, которое должно быть опубликовано в органах печати, где публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, в течение трех дней с момента принятия такого решения.

В случае направления заявлений кредиторами или иными лицами, чьи права и законные интересы затрагиваются в связи с исключением недействующего юридического лица из ЕГРЮЛ, решение об исключении недействующего юридического лица из ЕГРЮЛ не принимается, и такое юридическое лицо может быть ликвидировано в установленном гражданским законодательством порядке (пункт 4 статьи 21.1 Закона N 129-ФЗ).

Исключение недействующего юридического лица из ЕГРЮЛ может быть обжаловано кредиторами или иными лицами, чьи права и законные интересы затрагиваются в связи с исключением недействующего юридического лица из ЕГРЮЛ, в течение года со дня, когда они узнали или должны были узнать о нарушении своих прав (пункт 9 статьи 22 Закона N 129-ФЗ).

Условием для исключения юридического лица из ЕГРЮЛ как фактически прекратившего свою деятельность являются отсутствие движения по банковским счетам юридического лица, непредставление отчетности в течение последних 12 месяцев, а также непоступление в регистрирующий орган в трехмесячный срок заявлений заинтересованных лиц в совокупности.

Достоверность включенных в ЕГРЮЛ сведений, на которую вправе и даже обязаны полагаться все участники гражданских правоотношений, предполагается, так как иное не доказано.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ регистрирующим органом решение о предстоящем исключении юридического лица из ЕГРЮЛ (недействующее юридическое лицо) было принято 06.10.2017, о чем в реестре внесена запись за ГРН 7177748820000.

Таким образом, из этого следует, что применительно к пункту 1 статьи 21.1 Закона N 129-ФЗ, официальные сведения из ЕГРЮЛ подтверждают фактическое отсутствие функционирования и осуществления хозяйственной, а равно и какой-либо иной деятельности ООО «Сан-К», как минимум с 06.10.2016, т.е. до заключения спорного договора цессии между ООО «Сан-К» и Ковалевым А.А. (11.10.2016)

С учетом обстоятельств совершенной сделки, следует вывод, что такие действия сторон носили заведомо согласованный недобросовестный характер, направленный на вывод и сокрытие имущества должника, в связи с чем, указанные обстоятельства, по мнению суда, свидетельствует о совершении сторонами действий, явно выходящих за рамки принятого стандарта поведения, и являются недобросовестными.

Также, недобросовестное поведение Ковалева А.А. заключается в том, что после возбуждения производства по оспариванию спорных сделок, им проводились меры по реализации части квартир.

Так, 11.01.2019 между Ковалевым А.А. и Саакян А.Г. были заключены договоры купли-продажи №1 и №2, согласно которым Ковалев А.А. (продавец) продал, а Саакян А.Г. (покупатель) купил квартиры №№2 и 3, расположенные по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1, корп. 6.

Таким образом, оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации все представленные в материалы дела доказательства, суд признает договор уступки (цессии) от 11.10.2016 ничтожной сделкой применительно к п. 2 ст. 168 ГК РФ, как совершенной со злоупотреблением правом.

В отношении последующих действий Ковалева А.А. по регистрации права собственности на спорные объекты недвижимости, суд отмечает следующее.

Как указано выше, право собственности на спорные объекты недвижимости были зарегистрированы за Ковалевым А.А. 15.08.2018г.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная

регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению сторон договора - при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В силу части 7 статьи 15 Федерального закона N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости", при уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя.

Таким образом, из вышеуказанных положений законодательства следует, что государственная регистрация сделки по переходу права собственности на спорные объекты недвижимости, в отсутствие решения суда, могла быть осуществлена лишь на основании заявления сторон сделки - ООО «Сан-К» и Ковалева А.А.

В силу пункта 223 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 7 июня 2017 г. N 278, в случае если правоустанавливающим документом является договор или односторонняя сделка, государственный регистратор прав при проверке его законности (в случае государственной регистрации как самой сделки, так и перехода, ограничения права, обременения объекта недвижимости на ее основании) в том числе устанавливает:

- 1) право- и дееспособность сторон;
- 2) наличие полномочий у представителей, если сделка совершена представителями;
- 3) наличие существенных условий сделки;
- 4) указание в ней на наличие ограничения права, обременения объекта недвижимости (в том числе проверяет, имеются ли в ЕГРН актуальные (непогашенные) записи, свидетельствующие о наличии ограничений права, обременений объекта недвижимости);
- 5) соблюдение формы сделки, установленной законом или соглашением сторон;
- 6) принадлежность имущества лицу, распоряжающемуся недвижимостью, или полномочия по распоряжению недвижимостью лица, не являющегося собственником имущества, в случаях, когда закон допускает распоряжение объектом недвижимого имущества не его собственником;
- 7) соблюдение прав и законных интересов третьих лиц, не участвующих в сделке, а также публично-правовых интересов в установленных федеральным законом случаях.

В соответствии с пунктом 3 статьи 49 ГК РФ правоспособность юридического лица возникает в момент его создания и прекращается в момент внесения записи о его исключении из Единого государственного реестра юридических лиц.

Между тем, судом установлено, что на момент осуществления государственной регистрации права собственности на спорные объекты недвижимости (15.08.2018) и подачи Ковалевым А.А. заявления в регистрирующий орган (01.08.2018) (том 13, л.д. 10-12), ООО «Сан-К» было ликвидировано, о чем 29.01.2018 в ЕГРЮЛ внесена запись за ГРН 6187746171178.

Более того, на момент осуществления государственной регистрации права собственности на спорные объекты недвижимости (15.08.2018), инвестор - ООО «ПКК «Новисо» также был ликвидирован, о чем 16.10.2017 в ЕГРЮЛ внесена запись за ГРН 8177748353434, а в отношении заказчика-должника была введена процедура конкурсного производства на основании решения суда от 22.05.2018.

Таким образом, поскольку на момент регистрации права собственности за Ковалевым А.А., стороны сделок ООО «ПКК «Новисо» и ООО «Сан-К» были

ликвидированы, а в отношении должника была введена процедура конкурсного производства, право собственности могло быть зарегистрировано только на основании решения суда о признании права собственности.

Материалами дела установлено, что заявление в регистрирующий орган о признании права собственности на спорные объекты недвижимости было подано одной стороной сделки - Ковалевым А.А.

Поскольку в материалы дела не представлено соответствующее решение, лицами, участвующими в деле о подобных обстоятельствах не заявлено, суд оценивает критически произведенную государственную регистрацию права собственности.

При этом, суд учитывает пояснения конкурсного управляющего и единственного участника должника о том, что регистрация права собственности за Ковалевым А.А. была осуществлена сотрудниками регистрирующего органа, являющимися родственниками Ковалева А.А., и в настоящее время проводится административное расследование относительно незаконной регистрации права собственности в отношении спорных объектов недвижимости.

Согласно выработанной в судебной практике позиции аффилированность может носить фактический характер без наличия формально-юридических связей между лицами (определение Верховного Суда Российской Федерации от 15.06.2016 N 308-ЭС16-1475).

Таким образом, анализ вышеуказанных обстоятельств дают суду основания полагать, что Ковалев А.А. являлся фактически аффилированным по отношению к должнику и промежуточным сторонам сделок лицом.

На основании изложенного, суд пришел к выводу о том, что контролирующее должника лицо Ковалев А.А. осуществил безвозмездное отчуждение ликвидного актива должника в свою пользу для целей создания дополнительных препятствий дальнейшего оспаривания сделок по выводу данного недвижимого имущества и возврата указанного имущества в конкурсную массу должника.

Данный механизм вывода активов в преддверии банкротства с использованием юридически несвязанного с должником (не аффилированного) лица является распространенным явлением, который суды, защищая интересы кредиторов, пресекают путем признания цепочки хозяйственных операций по выводу активов на аффилированное с должником лицо взаимосвязанными сделками, квалифицируя их как притворные, прикрывающие дарение конечному аффилированному приобретателю.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 31.07.2017 по делу N 305-ЭС15-11230, цепочкой последовательных сделок купли-продажи с разным субъектным составом может прикрываться сделка, направленная на прямое отчуждение имущества первым продавцом последнему покупателю. При этом, само по себе осуществление государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к промежуточным покупателям, не препятствует квалификации данных сделок как ничтожных на основании п. 2 ст. 170 ГК РФ.

В данном случае суд, исследовав и оценив все представленные по делу доказательства, доводы и возражения участвующих в деле лиц, в порядке ст. 71 АПК РФ, признает взаимосвязанные сделки по выводу спорных квартир из конкурсной массы в пользу конечного приобретателя - Ковалев А.А. ничтожными (притворными) сделками.

Доводы ответчика о том, что спорные сделки не едины и не являются цепочкой судом отклоняется, поскольку вышеуказанные и установленные судом обстоятельства подтверждают взаимосвязанность сделок по выводу спорных квартир из конкурсной массы в пользу конечного приобретателя - Ковалев А.А.

При этом, суд отмечает, что в случае, если действия и сделки по выводу ликвидных квартир из конкурсной массы, то они подлежали бы включению в конкурсную массу должника в связи со следующим.

Как указано выше и установлено судом, что инвестиционный контракт,

заключенный между ООО «СтройЭлитПроект» и ООО «ПКК НОВИСО» по своей правовой сути является договором простого товарищества.

Из разъяснений, изложенных в абзаце 3 пункта 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", следует, что в том случае, если объект недвижимости возведен на земельном участке, не оформленном в общую долевую собственность товарищей (или в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора), право собственности на вновь созданное недвижимое имущество на основании статьи 219 ГК РФ может возникнуть только у товарища, имеющего права на названный земельный участок.

Исходя из того, что между ООО «СтройЭлитПроект» и ООО «Промышленно-коммерческая компания «Новисо» был заключен договор субаренды земельного участка № 194/09/01 от 12.11.2009г. по которому право пользования владения земельным участком перешло к ООО «СтройЭлитПроект», то право собственности на вновь созданный объект недвижимости могло возникнуть исключительно у ООО «СтройЭлитПроект», при том, что именно ООО «СтройЭлитПроект» являлось Застройщиком, построило объект по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. К рисково, ул.Лесной тупик д.1 корпус 6 кв. 1-7 на земельном участке и согласно полученному разрешению на строительство ввело объект в эксплуатацию 24.06.2013г. на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50513103-16, утвержденного постановлением № 373 от 24.06.2013г. Главы МО ГП «Красково» Люберецкого района МЩ «Об утверждении разрешения на ввод в эксплуатацию группы малоэтажных домов блокированного типа, построенных ООО «СтройЭлитПроект».

Из этого следует, что ООО «СтройЭлитПроект» на земельном участке, который находился у него в субаренде, построило и ввело в эксплуатацию объект по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул.Лесной тупик д.1 корпус 6 кв. 1-7.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости право собственности на квартиры 7-ми квартирного дома по адресу Московская область. Люберецкий район, пос. Красково, Лесной тупик, дом 1, корпус 6 на дату введения в отношении ООО «СтройЭлитПроект» процедуры конкурсного производства (19 апреля 2018 года (дата оглашения резолютивной части решения)) за кем-либо зарегистрировано не было, вследствие того, что стороны инвестиционного контракта ООО «ПКК «Новисо» и ООО «СтройЭлитПроект» не пришли к соглашению о размере подлежащего передаче ООО «ПКК Новисо» объема построенных площадей.

Вместе с тем, 16 октября 2017 года ООО «Промышленно-коммерческая компания «Новисо» прекратило свою деятельность, при том, что первичная регистрация права на вновь созданные объекты могла быть только на товарищей, участников инвестиционного контракта.

Таким образом, после ликвидации ООО «Промышленно-коммерческая компания «Новисо» единственным лицом, которое обладает законным правом на регистрацию является ООО «СтройЭлитПроект».

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Закона о банкротстве все имущество Должника, имеющееся на день открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу, из которой осуществляется удовлетворение требований конкурсных кредиторов Должника.

Следовательно, не преданные ООО «ПКК «Новисо» квартиры подлежали инвентаризации и включению в конкурсную массу ООО «СтройЭлитПроект», так как ранее, 14 февраля 2017 года, в отношении предприятия была инициирована процедура несостоятельности(банкротства) по делу № А40-28063/2017.

При этом, доводы ответчика о том, что в соответствии с анализом финансового состояния должника, бухгалтерским балансом должника с 2014-2017 г.г., а также с заключением эксперта №9656 от 28.02.2019, спорные объекты недвижимости не были

отражены в финансовой (бухгалтерской) отчетности должника судом отклоняются, поскольку сам факт их не отражения в бухгалтерском балансе должника не свидетельствует об отсутствии прав на спорные объекты недвижимости, с учетом вышеприведенных обстоятельств.

Заявление конкурсного управляющего в части признания недействительными договора купли-продажи №1 от 11.01.2019, заключенного между Ковалевым А.А. и Саакян А.Г., а также договора купли-продажи №2 от 11.01.2019, заключенного между Ковалевым А.А. и Саакян А.Г. также подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что 11.01.2019 между Ковалевым А.А. и Саакян А.Г. были заключены договоры купли-продажи №1 и №2, согласно которым Ковалев А.А. (продавец) продал, а Саакян А.Г. (покупатель) купил квартиры №№2 и 3, расположенные по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1, корп. 6.

В соответствии с пунктами 2.1 договоров купли-продажи недвижимого имущества стоимость квартир определена в сумме 3 500 000 руб. за каждую квартиру.

Спорные договоры были зарегистрированы в установленном законом порядке, право собственности на квартиры №№2 и 3, расположенные по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1, корп. 6, перешло от Ковалева А.А. к Саакян А.Г., что подтверждает представленными договорами и выписками из ЕГРН.

Вместе с тем, судом выше установлено, что все сделки и действия, направленные на приобретение Ковалевым А.А. спорных квартир являются ничтожными сделками, недобросовестность приобретателя Ковалева А.А. также было установлено, в связи с чем, учитывая, что в соответствии с пунктом 1 статьи 166 и пунктом 1 статьи 167 ГК РФ ничтожная сделка недействительна независимо от признания ее таковой судом и не влечет никаких правовых последствий с момента ее совершения, ничтожность указанных сделок означает, что право собственности на спорные объекты недвижимости не переходило ни к одному из приобретателей, в том числе и к Саакян А.Г.

Указанные выводы подтверждаются правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.11.2013 г. N 7317/13 по делу N А06-5423/2011.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае судом установлено, что при заключении договоров купли-продажи между Ковалевым А.А. и Саакян А.Г., права собственности на отчужденные объекты недвижимости было зарегистрированы за Ковалевым А.А., в связи с чем, в силу пункта 1 статьи 302 ГК РФ и разъяснений, данных в пункте 39 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.10 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление N 10/22), предметом исследования и оценки подлежат два основных обстоятельства: добросовестность приобретателей имущества - Саакян А.Г., и, в случае подтверждения добросовестности приобретения - выбытие имущества из владения собственника помимо его воли.

Согласно абзацам третьему и четвертому пункта 38 Постановления N 10/22 ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел спорное имущество, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем. Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

Оценивая добросовестность другой стороны сделки - Саакян А.Г., суд обращает внимание на условия договоров купли-продажи №1 и №2 от 11.01.2019, согласно

которым, стоимость квартир определена в сумме 3 500 000 руб. - за каждую квартиру (п. 2.1 договоров купли-продажи).

В соответствии с пунктом 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 N 126 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения" если совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества (в том числе явно заниженная цена продаваемого имущества), то суд может прийти к выводу, что приобретатель не является добросовестным.

Как установлено судом и следует из представленных выписок ЕГРН, кадастровая стоимость квартиры №2, расположенной по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1, корп. 6 (отчужденной по договору купли-продажи №1 от 11.01.2019) составляет 13 352 172,94 руб. (том 3, л.д 1), а кадастровая стоимость квартиры №3, расположенной по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1, корп. 6 (отчужденной по договору купли-продажи №2 от 11.01.2019) составляет 10 762 214,09 руб.

В соответствии с правовой позицией ВАС РФ, изложенной в Постановлении от 25.06.2013 N 10761/11, кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны. Кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Таким образом, учитывая, что стоимость приобретаемых квартир явно занижена (в 3,5 раза), Саакян А.Г. не может быть признана добросовестным приобретателем.

Более того, ответчик Саакян А.Г., будучи привлеченной к участию в рассмотрении обособленного спора в качестве соответчика и извещенной о дате и времени судебного заседания, в судебное заседание не явилась, пояснений относительно ее добросовестности/ недобросовестности не направила, в соответствии с абзацами третьим и четвертым пункта 38 Постановления N 10/22 не доказала, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

При этом, доказательства оплаты по спорным договорам, применительно к п. 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2012 г. N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве", в материалы дела также не представлены.

При таких обстоятельствах, оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации все представленные в материалы дела доказательства, суд признает договор купли-продажи №1 от 11.01.2019, заключенный между Ковалевым А.А. и Саакян А.Г., а также договор купли-продажи №2 от 11.01.2019, заключенный между Ковалевым А.А. и Саакян А.Г., ничтожными сделками применительно к п. 2 ст. 168 ГК РФ, с учетом правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.11.2013 г. N 7317/13 по делу N А06-5423/2011.

В соответствии с пунктом 29 Постановления Пленума ВАС N 63 если сделка, признанная в порядке главы III.1 Закона о банкротстве недействительной, была исполнена должником и (или) другой стороной сделки, суд в резолютивной части определения о признании сделки недействительной также указывает на применение последствий недействительности сделки (пункт 2 статьи 167 ГК РФ, пункт 1 статьи 61.6 и абзац второй пункта 6 статьи 61.8 Закона о банкротстве) независимо от того, было ли указано на это в заявлении об оспаривании сделки.

Применяя последствия недействительности сделок суд исходит из следующего.

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 (пункт 2 статьи 167 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 61.6 Закона о банкротства в случае признания сделки в соответствии с настоящей главой недействительной все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником, а также изъято у должника по такой сделке подлежит возврату в конкурсную массу. В случае невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в определении от 31.07.2017 по делу N 305-ЭС15-11230 Верховный Суд Российской Федерации, при признании судом цепочки сделок притворными как прикрывающими сделку между первым продавцом и последним покупателем возврат имущества от конечного покупателя ее первоначальному продавцу осуществляется с использованием реституционного механизма, а не путем удовлетворения виндикационного иска.

При изложенных обстоятельствах, суд в качестве применения последствий недействительности сделки, исходя из положений статьи 167 ГК РФ, статьи 61.6 Закона о банкротстве, и Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63, возлагает на Ковалева Александра Анатольевича и Саакян Альвину Грачиковну обязанность возвратить в конкурсную массу ООО «СтройЭлитПроект» отчужденные объекты недвижимости.

При этом, поскольку спорные сделки признаны ничтожными, у суда отсутствуют основания для восстановления обязательств должника перед ответчиками.

В пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" указано, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23.07.2019 N 127-КГ19-5, оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Согласно пункту 3 статьи 58 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в случае, если решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица или

установлено отсутствие права на недвижимое имущество у такого лица и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, государственная регистрация прав на основании этого решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда. При этом не требуется заявление лица, чье право прекращается или признано отсутствующим по этому решению суда, в случае, если такое лицо являлось ответчиком по соответствующему делу, в результате рассмотрения которого признано аналогичное право на данное имущество за другим лицом.

Таким образом, настоящее определение суда является основанием для внесения записи в ЕГРП о праве собственности на спорные объекты за должником, даже в отсутствие подписанного между сторонами акта приема-передачи имущества.

Доводы ответчика Ковалева А.А. о пропуске конкурсным управляющим и кредиторами срока исковой давности подлежат судом отклонению по следующим основаниям.

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (статья 195 ГК РФ в редакции, действовавшей в период заключения оспариваемых сделок).

Общий срок исковой давности устанавливается в три года (статья 196 ГК РФ).

Срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки (пункт 1 статьи 181 ГК РФ).

Пунктом 25 статьи 1 Закона N 100-ФЗ внесены изменения в пункт 1 статьи 181 ГК РФ, согласно которым 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. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

На основании пункта 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 N 60 "О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2009 N 32 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" пункт 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2009 N 32 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" дополнен новым предложением, а именно: исковая давность по такому требованию в силу пункта 1 статьи 181 ГК РФ составляет три года и исчисляется со дня, когда оспаривающее сделку лицо узнало или должно было узнать о наличии обстоятельств, являющихся основанием для признания сделки недействительной, но не ранее введения в отношении должника первой процедуры банкротства.

Постановление издано после официального опубликования Закона N 100-ФЗ и разъясняет правила исчисления сроков исковой давности с учетом новой редакции пункта 1 статьи 181 ГК РФ, измененной Законом N 100-ФЗ.

Ранее действовавшая редакция пункта 1 статьи 181 ГК РФ связывала начало течения срока исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и по требованиям о признании ее недействительной не с субъективным фактором - осведомленностью заинтересованного лица о нарушении его прав, а с объективными обстоятельствами, характеризующими начало исполнения такой сделки вне зависимости от субъекта оспаривания.

В силу пункта 9 статьи 3 Закона N 100-ФЗ установленные положениями ГК РФ (в редакции настоящего Федерального закона) сроки исковой давности и правила их исчисления применяются к требованиям, сроки предъявления которых были предусмотрены ранее действовавшим законодательством и не истекли до 01.09.2013. Десятилетние сроки, предусмотренные пунктом 1 статьи 181, пунктом 2 статьи 196 и пунктом 2 статьи 200 ГК РФ (в редакции настоящего Федерального закона), начинают течь не ранее 01.09.2013.

Как следует из материалов дела, первая процедура банкротства (наблюдение) введена в отношении должника определением суда от 17.05.2017.

При изложенных обстоятельствах суд пришел к выводу о том, что трехлетний срок исковой давности, исчисляемый по правилам, предусмотренным ранее действовавшим законодательством, до вступления в силу Закона N 100-ФЗ (01.09.2013) не истек, и, соответственно, на день обращения в суд с настоящими заявлениями 23.11.2018 и 26.11.2018 года не пропущен, в связи с чем, возражения ответчиков о пропуске срока исковой давности подлежат отклонению.

Согласно разъяснениям, изложенным в абзаце 4 пункта 19 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 г. N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" заявление об оспаривании сделки по правилам главы III.1 названного Закона оплачивается государственной пошлиной в размере, предусмотренном для оплаты исковых заявлений об оспаривании сделок (подпункт 2 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Поскольку конкурсному управляющему судом была предоставлена отсрочка от уплаты госпошлины, а судебный акт принят в его пользу, госпошлина в размере 6 000 руб. подлежит взысканию с ответчика Ковалева А.А. в доход федерального бюджета

Руководствуясь ст.ст. 61.1., 61.2, 61.8, 61.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 10, 167, 168 ГК РФ, ст.ст. 65, 71, 123, 156, 167–170, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявления конкурсного управляющего и кредиторов удовлетворить.

Признать недействительными (ничтожными) цепочку сделок: акт от 29.06.2013 к инвестиционному договору, заключенному между ООО «СтройЭлитПроект» и ООО «ПКК «Новисо», договор уступки (цессии) № 33-41 от 18.05.2016, заключенный между ООО «ПКК «Новисо» и ООО «Сан-К», договор уступки права требования (цессии) от 11.10.2016, заключенный между ООО «Сан-К» и Ковалевым А.А., договор купли-продажи №1 от 11.01.2019, заключенный между Ковалевым А.А. и Саакян А.Г., а также договор купли-продажи №2 от 11.01.2019, заключенный между Ковалевым А.А. и Саакян А.Г.

Применить последствий недействительности сделок в виде восстановления права собственности ООО «СтройЭлитПроект» на объекты недвижимого имущества:

- квартиру № 1, расположенную по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 50:22:0060416:429;
- квартиру № 4, расположенную по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 50:22:0060416:423;
- квартиру № 5, расположенную по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 50:22:0060416:424;
- квартиру № 6, расположенную по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 50:22:0060416:428;

- квартиру № 7, расположенную по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 50:22:0060416:432
- квартиру № 2, расположенную по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 50:22:0060416:430;
- квартиру № 3, расположенную по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, туп. Лесной, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 50:22:0060416:431;

Взыскать с Ковалева Александра Анатольевича в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Е.А. Махалкина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 11.06.2019 7:06:40
Кому выдана Махалкина Елена Аркадьевна