



АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е
Дело № А43-20834/2018

г. Нижний Новгород

02 мая 2023 года

Резолютивная часть определения объявлена 19 апреля 2023 года.
Полный текст определения изготовлен 02 мая 2023 года.

Арбитражный суд Нижегородской области в составе судьи Духана А.Б. (шифр дела в отделе судьи 49-62/11), при ведении протокола судебного заседания секретарем судьи Якушевой Е.О., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» (ОГРН1065260104777, ИНН 5260176855) о признании сделки должника недействительной и применении последствий ее недействительности,

лицо, участвующее в обособленном споре по оспариванию сделки должника: общество с ограниченной ответственностью «РГС Недвижимость» (ИНН 7714311519, ОГРН 1037714038416),

третьи лица: Управление Росреестра по Удмурской Республике, Управление Росреестра по Костромской области, Управление Росреестра по Курской области, Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, Управление Росреестра по Краснодарскому краю, Управление Росреестра по Санкт-Петербургу, Управление Росреестра по Псковской области, Управление Росреестра по Республике Башкортостан, Управление Росреестра по Челябинской области,

при участии:

от ООО «ОТЕЛЬ-СЕРВИС»: Айрапетян А.К. (по доверенности от 14.10.2022),

от ООО «РГС Недвижимость»: не явились,

от третьих лиц: не явились,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Нижегородской области от 05.07.2018 ООО «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утверждён Полийчук Денис Юрьевич, член саморегулируемой организации «Союз арбитражных управляющих «Возрождение».

Определением Арбитражного суда Нижегородской области от 16.05.2019 года по указанному делу конкурсным управляющим должника утвержден Яременко Алексей Анатольевич, член Ассоциации СОАУ «Меркурий».

Определением от 30.06.2021 (резолютивная часть) Яременко А.А. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего, конкурсным управляющим ООО «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» Лопатенко А.С., член Саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Сибирская гильдия антикризисных управляющих».

Конкурсный управляющий ООО «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» 26.05.2020 обратился в суд с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), о признании недействительной сделки по исполнению определения Арбитражного суда города Москвы от 18.11.2019 года по делу №А40-230071/2017 (шифр судьи: 174-354), которым удовлетворено заявление конкурсного управляющего ООО «РГС Недвижимость» о:

1) признании недействительными сделками договоров купли-продажи недвижимости, заключенных между ООО «РГС Недвижимость» и ООО «ОТЕЛЬ-Сервис», а именно: договор № 130-2017 от 15.02.2017, договор № 114-2017 от 15.02.2017, договор № 109-2017 от 15.02.2017, договор № 105-2017 от 15.02.2017, договор № 131-2017 от 15.02.2017, договор № 113-2017 от 15.02.2017, договор № 96-2017 от 15.02.2017, договор № 92-2016 от 15.02.2017, договор № 94-2017 от 15.02.2017, договор № 95-2017 от 15.02.2017, договор № 106-2017 от 15.02.2017, договор № 93-2017 от 15.02.2017, договор № 108-2017 от 15.02.2017.

2) исключении из Единого Государственного Реестра Недвижимого имущества записи о переходе права собственности №№: 46:29:102279:133-46/001/2017-2; 46:29:102279:132-46/001/2017-2; 23:47:0114005:181-23/021/2017-2; 23:47:0305024:110-23/021/2017-2; 78:07:0003023:1136-78/031/2017-1; 86:20:0000071:3341-86/004/2017-2; 86:20:0000071:3343-86/004/2017-2; 44:27:040641:399-44/001/2017-2; 18:26:010653:1140-18/001/2017-2; 74:36:0317001:720-74/017/2017-2; 02:55:020107:6391-02/101/2017-2; 02:55:050338:1396-02/101/2017-2; 78:31:0001108:2526-78/042/2017-2; 78:31:0001486:2484-78/042/2017-1; 60:27:0050105:2471-60/001/2017-2.

3) обязанности ООО «ОТЕЛЬ-сервис» возвратить в конкурсную массу следующие объекты недвижимости: здание с пристройками, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, инвентарный номер: 392-28, литер: А, а, а1, площадью: 1 330,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 46:29:01:006006004:0:000. Кадастровый номер: 46:29:102279:133. Номер государственной регистрации: 46:29:102279:133-46/001/2017-2;

- здание, назначение: гаражное, расположенное по адресу: : г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер: В, площадью 94,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 46:29:01:006006004:0:000.1. Кадастровый номер: 46:29:102279:132. Номер государственной регистрации: 46:29:102279:132-46/001/2017-2;

- административное здание, назначение: административное, площадь: 220,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8, кадастровый (условный) номер объекта: 23:48/01:00:07:111:00. Кадастровый номер: 23:47:0114005:181. Номер государственной регистрации: 23:47:0114005:181 - 23/021 /2017-2;

- цокольное помещение № 1 (1-9) (бывшая кв. 1.), № 34 (1-11), 1 эт.- № 34 (12-14) (бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: 186, 7 кв. м., расположенное по адресу: г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71, кадастровый (условный) номер объекта: 23:21/01:03:40:71:02. Кадастровый номер: 23:47:0305024:110. Номер государственной регистрации: 23:47:0305024:110-23/021/2017-2; Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью: 309,4 кв. м., этаж 1, расположенный по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Каменноостровский проспект, д. 1-3, лит. А, пом. 25Н, Кадастровый номер: 78:302362:19:11. Кадастровый номер: 78:07:0003023:1136. Номер государственной регистрации: 78:07:0003023:1136-78/031/2017-1;

- нежилое помещение, общей площадью: 92,9 кв. м., расположено на 1 этаже 5-этажного дома, инв. № 71:118:0016005008150:0001:20009, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 12, д. 8, пом. 9, кадастровый (условный) номер объекта: 000:716118:001:005008150:0001:20009. Кадастровый номер: 86:20:0000071:3341. Номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3341-86/004/2017-2;

- пристрой к магазину, нежилое помещение, общей площадью: 81, 7 кв. м., расположено на 1 этаже 5-этажного дома, по адресу: ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 12, д. 8, пом. 10, кадастровый (условный) номер объекта: 000:71:118:01:005008150:0001:20010. Кадастровый номер: 86:20:0000071:3343. Номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3343-86/004/2017-2;

- нежилое помещение № 4 (комн. №№ 1, 4-7, 9-12, 14, 16-23, 25-30, 33-46, 49, 51-54, 57, 59, 62, 65, 68-71, 74-78, 80-90, 100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью: 994,9 кв. м., этаж 3, расположенный по адресу: Костромская обл., г. Кострома,

ул. Советская, д. 123, кадастровый (условный) номер объекта: 44-44-01/098/2008-533. Кадастровый номер: 44:27:040641:399. Номер государственной регистрации: 44:27:040641:399-44/001/2017-2;

- нежилое помещение на 1 этаже жилого дома, назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв. м., расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249, кадастровый (или условный) номер объекта: 18:26:00600:30938/А3нж. Кадастровый номер: 18:26:010653:1140. Номер государственной регистрации: 18:26:010653:1140-18/001/2017-2;

- нежилое помещение № 3, общей площадью: 385, 4 кв. м., расположено на 3 этаже, по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11, кадастровый (или условный) номер объекта: 74-74-01/722/2007-303. Кадастровый номер: 74:36:0317001:720. Номер государственной регистрации: 74:36:0317001:720-74/017/2017-2;

- административное помещение, назначение: нежилое, общей площадью 121, 8 кв. м., этаж: 1, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д.33/1, кадастровый (или условный) номер объекта: 02:401:341974:095:242. Кадастровый номер: 02:55:020107:6391. Номер государственной регистрации: 02:55:020107:6391-02/101/2017-2;

- нежилое помещение - административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв. м., инвентарный номер: № 1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 28), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1, номер объекта: 02:401:1455/1:0000:296. Кадастровый номер: 02:55:050338:1396. Номер государственной регистрации: 02:55:050338:1396-02/101/2017-2;

- нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью: 177, 3 кв. м., этаж: 1, расположенное по адресу: г. Санкт - Петербург, Чайковского, д. 8, лит. А, пом. 2Н, кадастровый номер: 78:110860:37:1. Кадастровый номер: 78:31:0001108:2526. Номер государственной регистрации: 78:31:0001108:2526-78/042/2017-2;

- нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью: 364,9 кв. м., этаж: цокольный - 1, расположенное по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Конная, д. 13, лит. А, пом. 13Н, 2Н, кадастровый номер: 78:1486:4:19:1. Кадастровый номер: 78:31:0001486:2484. Номер государственной регистрации: 78:31:0001486:2484-78/042/2017-1.

- помещение, назначение нежилое, площадью: 107,5 кв. м., этаж 2, расположенное по адресу: г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А, кадастровый (или условный) номер: 60:27:050105:53:8564-А:1003. Кадастровый номер: 60:27:0050105:2471. Номер государственной регистрации: 60:27:0050105:2471-60/001/2017-2.

Заявитель просит применить последствия недействительности сделок в виде аннулирования записей в ЕГРН о переходе права собственности:

№ 46:29:102279:133-46/001/2020-4 от 21.05.2020, г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, инвентарный номер: 392-28, литер: А, а, а1, площадью: 1 330,9 кв. м.,

№ 46:29:102279:132-46/001/2020-4 от 21.05.2020, г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер: В, площадью 94,6 кв. м.,

№ 23:47:0114005:181-23/021/2020-6 от 23.04.2020, г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж №8. / № 23:47:0305024:110-23/021/2020-6 от 23.04.2020г., г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71,

№ 78:07:0003023:1136-78/031/2020-3 от 25.05.2020, г. Санкт - Петербург, ул. Каменноостровский проспект, д. 1-3, лит. А, пом. 25Н, № 86:20:0000071:3341-86/049/2020 4 от 30.04.2020, ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 12, д. 8, пом. 9,

№ 86:20:0000071:3343-86/049/2020-4 от 30.04.2020г., ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 12, д. 8, пом. 10,

№ 44:27:040641:399-44/012/2020-4 от 27.05.2020г., Костромская обл., г. Кострома, ул. Советская, д. 123,

№ 18:26:010653:1140-18/001/2020-5 от 27.04.2020г., Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249,

№ 74:36:0317001:720-74/001/2020-4 от 28.05.2020г., Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11,

№ 78:31:0001108:2526-78/042/2020-3 от 25.05.2020г., г. Санкт - Петербург, Чайковского, д. 8, лит. А, пом. 2Н,

№ 78:31:0001486:2484-78/042/2020-3 от 25.05.2020г., г. Санкт-Петербург, ул. Конная, д. 13, лит. А, пом. 13Н, 2Н,

№ 60:27:0050105:2471-60/094/2020-4 от 08.05.2020г., г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А.

Определением суда от 21.09.2020 в удовлетворении заявления о признании сделки должника недействительной и применении последствий ее недействительности конкурсному управляющему ООО «ОТЕЛЬ-Сервис» Яременко А.А. отказано.

В Арбитражный суд Нижегородской области 29.12.2021 обратился конкурсный управляющий ООО «ОТЕЛЬ-Сервис» Лопатенко А.С. с заявлением о пересмотре определения Арбитражного суда Нижегородской области от 21.09.2020 по делу № А43-20834/2018 по новым обстоятельствам.

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 16.06.2022 (резолютивная часть объявлена 31.05.2022) определение Арбитражного суда Нижегородской области от 21.09.2020 отменено по новым обстоятельствам.

Определением суда от 31.05.2022 судебное заседание по рассмотрению заявления конкурсного управляющего ООО «ОТЕЛЬ-Сервис» Яременко А.А. о признании сделки должника недействительной и применении последствий ее недействительности назначено на 10.08.2022.

От конкурсного управляющего 05.08.2022 поступило ходатайство об уточнении требований в порядке статьи 49 АПК РФ.

В обоснование данного заявления конкурсный управляющий указал, что территориальные Управления Росреестра отказали в государственной регистрации прав на 13 объектов недвижимости, аргументировав свою позицию тем, что определение Арбитражного суда Нижегородской области от 08.04.2021 по делу № А43-20834/2018, которым отказано конкурсному управляющему ООО «РГС-Недвижимость» Тутовой К.С. в удовлетворении заявления об исключении недвижимого имущества из конкурсной массы ООО «ОТЕЛЬ-Сервис», не является основанием для перехода права собственности.

В уточненных требованиях конкурсный управляющий просит признать недействительной сделку по исполнению определения Арбитражного суда города Москвы от 18.11.2019 года по делу №А40-230071/2017 (шифр судьи: 174-354) об исключении из Единого Государственного Реестра Недвижимого имущества записи о переходе права собственности №№:

- Номер государственной регистрации: 46:29:102279:133-46/001/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 46:29:102279:132-46/001/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 23:47:0114005:181-23/021/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 23:47:0305024:110-23/021/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 78:07:0003023:1136-78/031/2017-1;
- Номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3341-86/004/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3343-86/004/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 44:27:040641:399-44/001/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 18:26:010653:1140-18/001/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 02:55:020107:6391-02/101/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 02:55:050338:1396-02/101/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 78:31:0001108:2526-78/042/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 78:31:0001486:2484-78/042/2017-1.

Применить последствия недействительности сделок в виде восстановления прав собственности ООО «ОТЕЛЬ-сервис» на следующие объекты недвижимости:

1) здание с пристройками, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, инвентарный номер: 392-28, литер: А, а, а1, площадью: 1

330,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 46:29:01:006006004:0:000. Кадастровый номер: 46:29:102279:133. Номер государственной регистрации: 46:29:102279:133-46/001/2017-2;

2) здание, назначение: гаражное, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер: В, площадью 94,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 46:29:01:006006004:0:000.1. Кадастровый номер: 46:29:102279:132. Номер государственной регистрации: 46:29:102279:132-46/001/2017-2;

3) административное здание, назначение: административное, площадь: 220,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8, кадастровый (условный) номер объекта: 23:48/01:00:07:111:00. Кадастровый номер: 23:47:0114005:181. Номер государственной регистрации: 23:47:0114005:181-23/021/2017-2;

4) цокольное помещение № 1 (1-9) (бывшая кв. 1.), № 34 (1-11), 1 эт. - № 34 (12-14) (бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: 186, 7 кв. м., расположенное по адресу: г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71, кадастровый (условный) номер объекта: 23:21/01:03:40:71:02. Кадастровый номер: 23:47:0305024:110. Номер государственной регистрации: 23:47:0305024:110-23/021/2017-2;

5) нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью: 309,4 кв. м., этаж 1, расположенный по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Каменноостровский проспект, д. 13, лит. А, пом. 25Н, Кадастровый номер: 78:302362:19:11. Кадастровый номер: 78:07:0003023:1136. Номер государственной регистрации: 78:07:0003023:113678/031/2017-1;

6) нежилое помещение, общей площадью: 92,9 кв. м., расположено на 1 этаже 5-этажного дома, инв. № 71:118:0016005008150:0001:20009, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 12, д. 8, пом. 9, кадастровый (условный) номер объекта: 000:716118:001:005008150:0001:20009. Кадастровый номер: 86:20:0000071:3341. Номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3341-86/004/2017-2;

7) пристрой к магазину, нежилое помещение, общей площадью: 81, 7 кв. м., расположено на 1 этаже 5-этажного дома, по адресу: ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 12, д. 8, пом. 10, кадастровый (условный) номер объекта: 000:71:118:01:005008150:0001:20010. Кадастровый номер: 86:20:0000071:3343. Номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3343-86/004/2017-2;

8) нежилое помещение № 4 (комн. №№ 1, 4-7, 9-12, 14, 16-23, 25-30, 33-46, 49, 51-54, 57, 59, 62, 65, 68-71, 74-78, 80-90, 100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью: 994,9 кв. м., этаж 3, расположенный по адресу: Костромская обл., г. Кострома, ул. Советская, д. 123, кадастровый (условный) номер объекта: 44-4401/098/2008-533. Кадастровый номер: 44:27:040641:399. Номер государственной регистрации: 44:27:040641:399-44/001/2017-2;

9) нежилое помещение на 1 этаже жилого дома, назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв. м., расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249, кадастровый (или условный) номер объекта: 18:26:00600:30938/АЗнж. Кадастровый номер: 18:26:010653:1140. Номер государственной регистрации: 18:26:010653:114018/001/2017-2;

10) административное помещение, назначение: нежилое, общей площадью 121, 8 кв. м., этаж: 1, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д.33/1, кадастровый (или условный) номер объекта: 02:401:341974:095:242. Кадастровый номер: 02:55:020107:6391. Номер государственной регистрации: 02:55:020107:6391-02/101/2017-2;

11) нежилое помещение - административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв. м., инвентарный номер: № 1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 28), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1, номер объекта: 02:401:1455/1:0000:296. Кадастровый номер: 02:55:050338:1396. Номер государственной регистрации: 02:55:050338:1396-02/101/2017-2;

12) нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью: 177, 3 кв. м., этаж: 1, расположенное по адресу: г. Санкт - Петербург, Чайковского, д. 8, лит. А, пом. 2Н, кадастровый номер: 78:110860:37:1. Кадастровый номер: 78:31:0001108:2526. Номер государственной регистрации: 78:31:0001108:2526-78/042/2017-2;

13) нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью: 364,9 кв. м., этаж: цокольный - 1, расположенное по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Конная, д. 13, лит. А, пом. 13Н, 2Н, кадастровый номер: 78:1486:4:19:1. Кадастровый номер: 78:31:0001486:2484. Номер государственной регистрации: 78:31:0001486:248478/042/2017-1.

Определением суда от 21.09.2022 уточнения приняты в порядке статьи 49 АПК РФ.

В порядке статьи 158 АПК РФ судебное разбирательство откладывалось.

От ООО «РГС Недвижимость» в материалы дела поступили письменные от 22.11.2022 исх. № РГСнд-642 от 22.11.2022 и 18.04.2022, в которых указано, что у ООО «Отель-Сервис» не возникло право собственности на спорные объекты недвижимости, поскольку вступившим в законную силу определением Арбитражного суда г. Москвы от 18.11.2019 по делу № А40-230071/2017 договоры купли-продажи недвижимого имущества, заключенные между ООО «Отель-Сервис» и ООО «РГС Недвижимость», признаны недействительными. Действующее законодательство не предусматривает возможности применения в качестве самостоятельного способа защиты нарушенного права оспаривание записей в ЕГРН без разрешения судом вопроса об основании внесения соответствующей записи.

Более подробно доводы изложены в письменных пояснениях.

В судебном заседании 19.04.2023 представитель ООО «Отель-Сервис» Айрапетян А.К. просил суд удовлетворить заявление о признании сделки должника недействительной и применении последствий ее недействительности, поддержал ранее изложенные доводы.

Дело рассмотрено в порядке части 3 статьи 156 АПК РФ в отсутствие конкурсного представителя ООО «РГС Недвижимость», надлежащим образом извещенного о времени и месте судебного заседания.

Проверив материалы дела, изучив доводы, изложенные в заявлении, отзывах (письменных пояснениях) на него, заслушав присутствующего в судебном заседании представителя заявителя, арбитражный суд считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, определением Арбитражного суда города Москвы от 18.11.2019 № А40-230071/2017 (резольютивная часть от 01.10.2019), оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2020 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 10.06.2020 признаны недействительными договоры купли-продажи недвижимого имущества, заключенные между ООО «РГС НЕДВИЖИМОСТЬ» и Обществом, а именно: договор от 15.02.2017 № 130-2017, договор от 15.02.2017 № 92-2016, договор от 15.02.2017 № 114-2017, договор от 15.02.2017 № 94-2017, договор от 15.02.2017 № 109-2017, договор от 15.02.2017 № 95-2017, договор от 15.02.2017 № 105-2017, договор от 15.02.2017 № 106-2017, договор от 15.02.2017 № 131 -2017, договор от 15.02.2017 № 93-2017, договор от 15.02.2017 № 113-2017, договор от 15.02.2017 № 108-2017, договор от 15.02.2017 № 96-2017.

Из ЕГРН исключены записи о переходе права собственности: номер государственной регистрации: 46:29:102279:133-46/001/2017-2, номер государственной регистрации: 46:29:102279:132-46/001/2017-2, номер государственной регистрации: 23:47:0114005:181-23/021/2017-2, номер государственной регистрации: 23:47:0305024:110-23/021/2017-2, номер государственной регистрации: 78:07:0003023:1136-78/031/2017-1, номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3341-86/004/2017-2, номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3343-86/004/2017-2, номер государственной регистрации: 44:27:040641:399-44/001/2017-2, номер государственной регистрации: 18:26:010653:1140-18/001/2017-2, номер государственной регистрации: 74:36:0317001:720-

74/017/2017-2, номер государственной регистрации: 02:55:020107:6391-02/101/2017-2, номер государственной регистрации: 02:55:050338:1396-02/101/2017-2, номер государственной регистрации: 78:31:0001108:2526-78/042/2017-2, номер государственной регистрации: 78:31:0001486:2484-78/042/2017-1, номер государственной регистрации: 60:27:0050105:2471-60/001/2017-2.

Применены последствия недействительности сделок в виде обязанности ООО "Отель-Сервис" возвратить в конкурсную массу ООО «РГС Недвижимость» следующего имущества:

- здание, назначение: гаражное, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер: В, площадью 94,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 46:29:01:006006004:0:000.1. Кадастровый номер: 46:29:102279:132. Номер государственной регистрации: 46:29:102279:132-46/001/2017-2;

- административное здание, назначение: административное, площадь: 220,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8, кадастровый (условный) номер объекта: 23:48/01:00:07:111:00. Кадастровый номер: 23:47:0114005:181. Номер государственной регистрации: 23:47:0114005:181 - 23/021 /2017-2;

- цокольное помещение № 1 (1-9) (бывшая кв. 1.), № 34 (1-11), 1 эт.- № 34 (12-14) (бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: 186, 7 кв. м., расположенное по адресу: г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71, кадастровый (условный) номер объекта: 23:21/01:03:40:71:02. Кадастровый номер: 23:47:0305024:110. Номер государственной регистрации: 23:47:0305024:110-23/021/2017-2; **С** Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью: 309,4 кв. м., этаж 1, расположенный по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Каменноостровский проспект, д. 1-3, лит. А, пом. 25Н, Кадастровый номер: 78:302362:19:11. Кадастровый номер: 78:07:0003023:1136. Номер государственной регистрации: 78:07:0003023:1136-78/031/2017-1;

- нежилое помещение, общей площадью: 92,9 кв. м., расположено на 1 этаже 5-этажного дома, инв. № 71:118:0016005008150:0001:20009, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 12, д. 8, пом. 9, кадастровый (условный) номер объекта: 000:716118:001:005008150:0001:20009. Кадастровый номер: 86:20:0000071:3341. Номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3341-86/004/2017-2;

- пристрой к магазину, нежилое помещение, общей площадью: 81, 7 кв. м., расположено на 1 этаже 5-этажного дома, по адресу: ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 12, д. 8, пом. 10, кадастровый (условный) номер объекта: 000:71:118:01:005008150:0001:20010. Кадастровый номер: 86:20:0000071:3343. Номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3343-86/004/2017-2;

- нежилое помещение № 4 (комн. №№ 1, 4-7, 9-12, 14, 16-23, 25-30, 33-46, 49, 51-54, 57, 59, 62, 65, 68-71, 74-78, 80-90, 100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью: 994,9 кв. м., этаж 3, расположенный по адресу: Костромская обл., г. Кострома, ул. Советская, д. 123, кадастровый (условный) номер объекта: 44-44-01/098/2008-533. Кадастровый номер: 44:27:040641:399. Номер государственной регистрации: 44:27:040641:399-44/001/2017-2;

- нежилое помещение на 1 этаже жилого дома, назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв. м., расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249, кадастровый (или условный) номер объекта: 18:26:00600:30938/А3нж. Кадастровый номер: 18:26:010653:1140. Номер государственной регистрации: 18:26:010653:1140-18/001/2017-2;

- нежилое помещение № 3, общей площадью: 385, 4 кв. м., расположено на 3 этаже, по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Харлова, д. 11, кадастровый (или условный) номер объекта: 74-74-01/722/2007-303. Кадастровый номер: 74:36:0317001:720. Номер государственной регистрации: 74:36:0317001:720-74/017/2017-2;

- административное помещение, назначение: нежилое, общей площадью 121, 8 кв. м., этаж: 1, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский

район, просп. Октября, д.33/1, кадастровый (или условный) номер объекта: 02:401:341974:095:242. Кадастровый номер: 02:55:020107:6391. Номер государственной регистрации: 02:55:020107:6391-02/101/2017-2;

- нежилое помещение - административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв. м., инвентарный номер: № 1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 28), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1, номер объекта: 02:401:1455/1:0000:296. Кадастровый номер: 02:55:050338:1396. Номер государственной регистрации: 02:55:050338:1396-02/101/2017-2;

- нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью: 177, 3 кв. м., этаж: 1, расположенное по адресу: г. Санкт - Петербург, Чайковского, д. 8, лит. А, пом. 2Н, кадастровый номер: 78:110860:37:1. Кадастровый номер: 78:31:0001108:2526. Номер государственной регистрации: 78:31:0001108:2526-78/042/2017-2;

- нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью: 364,9 кв. м., этаж: цокольный - 1, расположенное по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Конная, д. 13, лит. А, пом. 13Н, 2Н, кадастровый номер: 78:1486:4:19:1. Кадастровый номер: 78:31:0001486:2484. Номер государственной регистрации: 78:31:0001486:2484-78/042/2017-1.

- помещение, назначение нежилое, площадью: 107,5 кв. м., этаж 2, расположенное по адресу: г. Псков, Рижский проспект, д. 51 - А, кадастровый (или условный) номер: 60:27:050105:53:8564-А:1003. Кадастровый номер: 60:27:0050105:2471. Номер государственной регистрации: 60:27:0050105:2471-60/001/2017-2.

Конкурсным управляющим ООО «ОТЕЛЬ-сервис» было установлено, что после признания ООО «ОТЕЛЬ-сервис» несостоятельным (банкротом) (05.07.2018) ООО «РГС Недвижимость» произведено фактическое отчуждение спорного недвижимого имущества посредством государственной регистрации перехода прав собственности на недвижимое имущество (далее - «Оспариваемые сделки»), о чем 23.04.2020, 27.04.2020, 30.04.2020, 08.05.2020 и 21.05.2020 в ЕГРН внесены соответствующие записи.

Конкурсный управляющий полагает, что указанные сделки подлежат признанию недействительными на основании пункта 2 статьи 61.2 и пункта 1 статьи 61.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Как следует из пункта 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 настоящем Федеральном законе.

В соответствии с пунктом 3 статьи 61.1 Закона о банкротстве правила настоящей главы могут применяться к оспариванию действий, направленных на исполнение обязательств и обязанностей, возникающих в соответствии с гражданским, трудовым, семейным законодательством, законодательством о налогах и сборах, таможенным законодательством Таможенного союза и (или) законодательством Российской Федерации о таможенном деле, процессуальным законодательством Российской Федерации и другими отраслями законодательства Российской Федерации, в том числе к оспариванию соглашений или приказов об увеличении размера заработной платы, о выплате премий или об осуществлении иных выплат в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации и к оспариванию самих таких выплат. К действиям, совершенным во исполнение судебных актов или правовых актов иных органов государственной власти, применяются правила, предусмотренные настоящей главой.

Как разъяснено в пункте 1 постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III. 1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Постановление Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63) в силу пункта 3 статьи 61.1 Закона о банкротстве под сделками, которые могут оспариваться по правилам главы III. 1 этого Закона, понимаются в том числе действия, направленные на исполнение обязательств и обязанностей, возникающих в соответствии с

гражданским, трудовым, семейным законодательством, законодательством о налогах и сборах, таможенным законодательством Российской Федерации, процессуальным законодательством Российской Федерации и другими отраслями законодательства Российской Федерации, а также действия, совершенные во исполнение судебных актов или правовых актов иных органов государственной власти.

С учетом данных разъяснений конкурсный управляющий в заявлении (с учетом поданного заявления об уточнении требований) о признании оспариваемых сделок недействительными просит суд признать недействительными сделки по исполнению определения Арбитражного суда города Москвы от 18.11.2019 по делу №А40-230071/2017, на основании которого была произведена государственная регистрация перехода права собственности спорных объектов недвижимости к ООО «РГС Недвижимость».

Также конкурсный управляющий должника просил применить последствия недействительности в виде восстановления прав собственности ООО «Отель-сервис».

Суд приходит к выводу о том, что действия по государственной регистрации перехода прав собственности на спорное недвижимое имущество являются оспоримой сделкой по смыслу пункта 3 статьи 61.1 Закона о банкротстве.

Оспаривая действия по исполнению определения Арбитражного суда города Москвы от 18.11.2019 года по делу № А40-230071/2017 (шифр судьи: 174-354), конкурсный управляющий ссылаясь на отчуждение спорного имущества после возбуждения в отношении должника дела о банкротстве без соблюдения установленной Законом о банкротстве очередности удовлетворения требований кредиторов.

В рассматриваемом случае исполнение определения от 18.11.2019 и оставление имущества за кредитором привело к преимущественному удовлетворению требований кредитора перед другими кредиторами должника, в связи с чем могло быть оспорено по правилам главы III. 1 Закона о банкротстве (подпункт 6 пункта 1, подпункт 4 пункта 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63).

Аналогичная правовая позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 06.06.2019 N 307-ЭС18-10383(3).

При указанных обстоятельствах суд полагает, что сделка по исполнению определения суда может быть оспорена по правилам главы III. 1 Закона о банкротстве (подпункт 6 пункта 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63).

Следует учитывать, что не подлежал разрешению в рамках дела № А40-230071/2017 (шифр судьи: 174-354) вопрос правомерности действий ООО «РГС Недвижимость», направленных на перерегистрацию в свою пользу спорных объектов недвижимого имущества.

В рамках дела № А40-230071/2017 (шифр судьи: 174-354) не исследовались и не могли исследоваться обстоятельства нарушения прав третьих лиц (добросовестных кредиторов должника, включенных в реестр требований кредиторов) действиями ООО «РГС Недвижимость» по перерегистрации, которые фактически были совершены после вынесения поименованных выше судебных актов.

Таким образом, указанный судебный акт не является преюдициальным применительно к настоящему спору, в котором разрешается вопрос законности действий ООО «РГС Недвижимость» по приведению в исполнение судебного акта в обход предусмотренной Законом о банкротстве очередности, что привело к преимущественному удовлетворению требований ООО «РГС Недвижимость».

Суд отмечает, что судебный акт, вынесенный в рамках дела № А40-230071/2017, сам по себе не нарушает права иных конкурсных кредиторов должника.

Действуя добросовестно, ООО «РГС Недвижимость» как один из кредиторов должника имело право после открытия в отношении должника процедуры конкурсного производства предъявить свое требование.

При этом следует отметить, что указанное определение вступило в законную силу 10.02.2020, то есть после открытия конкурсного производства в отношении должника (в

полном объеме решение о признании должника банкротом изготовлено 11.07.2018).

В силу пункта 1 статьи 61.3 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в отношении отдельного кредитора или иного лица, может быть признана судом недействительной, если такая сделка влечет или может повлечь за собой оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами в отношении удовлетворения требований (сделка с предпочтением).

Применяя перечень условий, когда имеет место оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами, приведенный в абзацах втором - пятом пункта 1 указанной статьи, судам следует иметь в виду, что для признания наличия такого предпочтения достаточно хотя бы одного из этих условий.

В пункте 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63 указано, что если сделка с предпочтением была совершена после принятия судом заявления о признании должника банкротом или в течение одного месяца до принятия судом заявления о признании должника банкротом, то в силу пункта 2 статьи 61.3 Закона о банкротстве для признания ее недействительной достаточно обстоятельств, указанных в пункте 1 статьи 61.3, в связи с чем наличия иных обстоятельств, предусмотренных пунктом 3 данной статьи (в частности, недобросовестности контрагента), не требуется.

Из абзаца 5 статьи 61.3 Закона о банкротстве следует, что сделка, совершенная должником в отношении отдельного кредитора или иного лица, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка влечет или может повлечь за собой оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами в отношении удовлетворения требований, в частности если такая сделка привела к тому, что отдельному кредитору оказано или может быть оказано большее предпочтение в отношении удовлетворения требований, существовавших до совершения оспариваемой сделки, чем было бы оказано в случае расчетов с кредиторами в порядке очередности в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве).

Требование ООО «РГС Недвижимость» о передаче в его собственность спорных объектов недвижимости по своему существу является неденежным, вследствие чего, принимая во внимание, что должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него применяется особый порядок удовлетворения.

Невозможность возврата спорного имущества в натуре установлена определением Арбитражного суда Нижегородской области от 08.04.2021 по делу № А43-20834/2018-49-62/8, оставленным без изменения Постановлением Первого Арбитражного Апелляционного суда от 22.07.2021.

Судом установлено, что, ввиду того, что спорное имущество не может быть исключено из конкурсной массы ООО «ОТЕЛЬ-сервис» и не может быть возвращено в конкурсную массу ООО «РГС Недвижимость», имущество подлежит возвращению посредством трансформирования в денежное требование и включению в реестр требований кредиторов ООО «ОТЕЛЬ-сервис».

Этим же определением судом установлено, что спорное имущество было включено в конкурсную массу должника на законных основаниях по итогам проведенной инвентаризации имущества должника.

По общему правилу с момента признания должника банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства требования кредиторов по неденежным обязательствам имущественного характера трансформируются в денежные (абзац седьмой п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве, абзац второй пункта 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2012 г. № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»). Такие требования подлежат денежной оценке, они рассматриваются по правилам статьи 100 Закона о банкротстве и удовлетворяются в общем порядке, предусмотренном статьями 134 и 142 названного закона.

Таким образом, требования ООО «РГС Недвижимость» с момента открытия

конкурсного производства в отношении должника трансформировались в денежные и не могли быть удовлетворены в натуре и преимущественно перед остальными кредиторами должника.

Суд учитывает, что об указанных положениях ООО «РГС Недвижимость» не могло не знать, поскольку определением Арбитражного суда Нижегородской области от 28.09.2021 (вступило в законную силу 13.10.2021) по настоящему делу удовлетворено поданное им заявление о включении в реестр требований кредиторов должника, в котором изложено, что поскольку имущественное неденежное требование трансформировалось в денежное, ООО «РГС Недвижимость» произведена оценка рыночной стоимости требования по спорным объектам недвижимости, которая составила 31 597 000 рублей и включена в состав требований, заявленных после закрытия реестра требований кредиторов ООО «ОТЕЛЬ-сервис».

Суд также принимает во внимание то, что определением от 30.11.2022 произведено процессуальное правопреемство на стороне кредитора. ООО «РГС Недвижимость» с суммой требования в размере 31 587 000 рублей заменено на ООО «Оазис» на основании договора цессии от 27.09.2022. Определение вступило в законную силу 12.10.2022.

ООО «РГС Недвижимость» реализовало свое право требования к ООО «ОТЕЛЬ-Сервис», основанное на определении Арбитражного суда города Москвы от 18.11.2019 по делу № А40-230071/2017.

Таким образом, права и законные интересы ООО «РГС Недвижимость» и его кредиторов никак не могут быть нарушены, что подтверждается вышеуказанными вступившими в законную силу судебными актами.

Из изложенного следует, что ООО «РГС Недвижимость», пользуясь наличием вступившего в силу судебного акта, который подлежал исполнению с учетом требований Закона о банкротстве, ООО «РГС Недвижимость» обратилось в Росреестр с тем, чтобы произвести государственную регистрацию перехода прав на спорные объекты недвижимости, получив тем самым исполнение своего требования в натуре преимущественно перед иными кредиторами должника.

Между тем кредиторы должника лишились возможности претендовать на удовлетворение своих требований из стоимости спорных объектов недвижимости, которые подлежали бы реализации в рамках банкротных торгов.

Таким образом, оспариваемые сделки подлежат признанию недействительными на основании ст. 61.3 Закона о банкротстве, как сделки, совершенные с преимущественным удовлетворением требования отдельного кредитора.

Кроме того, оспариваемые сделки недействительны на основании пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, поскольку совершены с причинением вреда имущественным интересам кредиторов должника.

Как разъяснено в пункте 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63 для признания сделки недействительной по данному основанию необходимо, чтобы оспаривающее сделку лицо доказало наличие совокупности всех следующих обстоятельств:

- 1) сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов;
- 2) в результате совершения сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов;
- 3) другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки (с учетом пункта 7 настоящего Постановления).

При определении вреда имущественным правам кредиторов следует иметь в виду, что в силу абзаца тридцать второго статьи 2 Закона о банкротстве под ним понимается уменьшение стоимости или размера имущества должника и (или) увеличение размера имущественных требований к должнику, а также иные последствия совершенных должником сделок или юридически значимых действий, приведшие или могущие привести к полной или частичной утрате возможности кредиторов получить

удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества.

В результате совершения оспариваемых сделок должник утратил право собственности на спорное недвижимое имущество, входящее в конкурсную массу ООО «ОТЕЛЬ-сервис», что привело к уменьшению стоимости имущества, за счет которого добросовестные кредиторы могли бы претендовать на удовлетворение своих требований.

Цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал или в результате совершения сделки стал отвечать признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица, либо направлена на выплату (выдел) доли (пая) в имуществе должника учредителю (участнику) должника в связи с выходом из состава учредителей (участников) должника, либо если, в частности, должник уничтожил или искажил документы бухгалтерской и (или) иной отчетности или учетные документы, ведение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации.

На момент совершения оспариваемых сделок (23.04.2020, 27.04.2020, 30.04.2020г., 08.05.2020) Должник был признан несостоятельным (банкротом) уже как 2 года (11.07.2018), следовательно, отвечал признакам недостаточности имущества и неплатежеспособности.

В силу абзаца первого пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве предполагается, что другая сторона сделки знала о совершении сделки с целью причинить вред имущественным правам кредиторов, если она признана заинтересованным лицом (статья 19 Закона о банкротстве) либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника, либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника. Данные презумпции являются опровержимыми – они применяются, если иное не доказано другой стороной сделки.

При решении вопроса о том, должна ли была другая сторона сделки знать об указанных обстоятельствах, во внимание принимается то, насколько она могла, действуя разумно и проявляя требующуюся от нее по условиям оборота осмотрительность, установить наличие этих обстоятельств.

ООО «РГС Недвижимость» знало о том, что ООО «ОТЕЛЬ-сервис» находится в процедуре банкротства, поскольку является участником дела о банкротстве ООО «ОТЕЛЬ-сервис» и являлось кредитором должника, до реализации на торгах права требования к нему.

ООО «РГС Недвижимость» не могло не знать о том, что оспариваемые сделки повлекут за собой причинение вреда имущественным интересам кредиторов Должника.

Таким образом, учитывая, что за Росреестром не закреплена обязанность проверять законность отчуждения имущества юридического лица-банкрота, ООО «РГС Недвижимость», действуя с целью причинить вред имущественным интересам кредиторов Должника, завладело недвижимым имуществом должника.

Оспариваемые сделки повлекли оказание предпочтения отдельному кредитору, что причинило вред имущественным интересам кредиторов должника, о чем ООО «РГС Недвижимость» не могло не знать.

С учетом сделанных судом выводов доводы ООО «РГС Недвижимость», изложенные в отзывах и письменных пояснениях, подлежат отклонению.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Суд, исследовав и оценив все представленные сторонами доказательства, а также доводы и возражения участвующих в деле лиц, руководствуясь положениями

действующего законодательства, приходит к выводу о признании недействительной сделки по исполнению определения Арбитражного суда города Москвы от 18.11.2019 по делу №А40-230071/2017 (шифр судьи: 174-354), на основании которого была произведена государственная регистрация перехода права собственности спорных объектов недвижимости к ООО «РГС Недвижимость».

В соответствии с пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Общим последствием недействительности сделки является двусторонняя реституция - восстановление состояния, существовавшего до совершения сделки, - целью которой является полное устранение имущественных последствий недействительности сделки, возникших в результате ее исполнения, путем приведения сторон в первоначальное положение, которое имело место до исполнения недействительной сделки.

Требование о государственной регистрации перехода права собственности недопустимо, поскольку в нарушение требований законодательства о банкротстве может привести к удовлетворению требований ООО «РГС Недвижимость» во внеочередном порядке, преимущественно перед требованиями иных конкурсных кредиторов ООО «Отель-сервис», которые вправе претендовать на удовлетворение своих требований за счет всего имущества должника, собственником которого он является.

Суд считает возможным применить последствия недействительности сделки в виде восстановления прав на указанные объекты недвижимости за ООО «Отель-сервис» и регистрации указанных прав в ЕГРН.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В силу подпункта 3 пункта 1 статьи 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации при уменьшении истцом размера исковых требований сумма излишне уплаченной государственной пошлины возвращается в порядке, предусмотренном статьей 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации (пункту 10 постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2014 № 46 "О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах").

С учетом того, что заявителем уменьшен размер требований и данное уменьшение принято судом, ООО «Отель-Сервис» подлежит возврату излишне уплаченная государственная пошлина в сумме 12 000 руб. по платежному поручению от 25.05.2020 № 227.

Руководствуясь статьями 61.1-61.8 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

признать недействительной сделку по исполнению определения Арбитражного суда города Москвы от 18.11.2019 по делу № А40-230071/2017 (шифр судьи: 174-354) об исключении из Единого государственного реестра недвижимого имущества записи о переходе права собственности №№:

- Номер государственной регистрации: 46:29:102279:133-46/001/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 46:29:102279:132-46/001/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 23:47:0114005:181-23/021/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 23:47:0305024:110-23/021/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 78:07:0003023:1136-78/031/2017-1;

- Номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3341-86/004/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3343-86/004/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 44:27:040641:399-44/001/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 18:26:010653:1140-18/001/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 02:55:020107:6391-02/101/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 02:55:050338:1396-02/101/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 78:31:0001108:2526-78/042/2017-2;
- Номер государственной регистрации: 78:31:0001486:2484-78/042/2017-1.

Применить последствия недействительности сделок в виде восстановления прав собственности общества с ограниченной ответственностью «Отель-сервис» ОГРН1065260104777, ИНН 5260176855) на следующие объекты недвижимости:

1) здание с пристройками, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, инвентарный номер: 392-28, литер: А, а, а1, площадью: 1 330,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 46:29:01:006006004:0:000. Кадастровый номер: 46:29:102279:133. Номер государственной регистрации: 46:29:102279:133-46/001/2017-2;

2) здание, назначение: гаражное, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Чумаковская, д. 4, литер: В, площадью 94,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 46:29:01:006006004:0:000.1. Кадастровый номер: 46:29:102279:132. Номер государственной регистрации: 46:29:102279:132-46/001/2017-2;

3) административное здание, назначение: административное, площадь: 220,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Видова, д. 111, коттедж № 8, кадастровый (условный) номер объекта: 23:48/01:00:07:111:00. Кадастровый номер: 23:47:0114005:181. Номер государственной регистрации: 23:47:0114005:181-23/021/2017-2;

4) цокольное помещение № 1 (1-9) (бывшая кв. 1.), № 34 (1-11), 1 эт. - № 34 (12-14) (бывшая кв. 34), литер А, назначение нежилое, площадью: 186, 7 кв. м., расположенное по адресу: г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Энгельса, д. 71, кадастровый (условный) номер объекта: 23:21/01:03:40:71:02. Кадастровый номер: 23:47:0305024:110. Номер государственной регистрации: 23:47:0305024:110-23/021/2017-2;

5) нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью: 309,4 кв. м., этаж 1, расположенный по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Каменноостровский проспект, д. 13, лит. А, пом. 25Н, Кадастровый номер: 78:302362:19:11. Кадастровый номер: 78:07:0003023:1136. Номер государственной регистрации: 78:07:0003023:113678/031/2017-1;

6) нежилое помещение, общей площадью: 92,9 кв. м., расположено на 1 этаже 5-этажного дома, инв. № 71:118:0016005008150:0001:20009, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 12, д. 8, пом. 9, кадастровый (условный) номер объекта: 000:716118:001:005008150:0001:20009. Кадастровый номер: 86:20:0000071:3341. Номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3341-86/004/2017-2;

7) пристрой к магазину, нежилое помещение, общей площадью: 81, 7 кв. м., расположено на 1 этаже 5-этажного дома, по адресу: ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 12, д. 8, пом. 10, кадастровый (условный) номер объекта: 000:71:118:01:005008150:0001:20010. Кадастровый номер: 86:20:0000071:3343. Номер государственной регистрации: 86:20:0000071:3343-86/004/2017-2;

8) нежилое помещение № 4 (комн. №№ 1, 4-7, 9-12, 14, 16-23, 25-30, 33-46, 49, 51-54, 57, 59, 62, 65, 68-71, 74-78, 80-90, 100-114) на 3-м этаже, назначение: нежилое, общей площадью: 994,9 кв. м., этаж 3, расположенный по адресу: Костромская обл., г. Кострома, ул. Советская, д. 123, кадастровый (условный) номер объекта: 44-4401/098/2008-533. Кадастровый номер: 44:27:040641:399. Номер государственной регистрации: 44:27:040641:399-44/001/2017-2;

9) нежилое помещение на 1 этаже жилого дома, назначение: нежилое; площадью 133, 8 кв. м., расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 249, кадастровый (или условный) номер объекта: 18:26:00600:30938/АЗнж. Кадастровый номер: 18:26:010653:1140. Номер государственной регистрации: 18:26:010653:114018/001/2017-2;

10) административное помещение, назначение: нежилое, общей площадью 121, 8 кв. м., этаж: 1, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, просп. Октября, д.33/1, кадастровый (или условный) номер объекта: 02:401:341974:095:242. Кадастровый номер: 02:55:020107:6391. Номер государственной регистрации: 02:55:020107:6391-02/101/2017-2;

11) нежилое помещение - административное, этаж: 2, общей площадью: 469,5 кв. м., инвентарный номер: № 1455/1, литер: А, 1 этаж (пом. с 1 по 28), расположенное по адресу: Республика Башкортостан, Демский район, г. Уфа, ул. Дагестанская, д. 19/1, номер объекта: 02:401:1455/1:0000:296. Кадастровый номер: 02:55:050338:1396. Номер государственной регистрации: 02:55:050338:1396-02/101/2017-2;

12) нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью: 177, 3 кв. м., этаж: 1, расположенное по адресу: г. Санкт - Петербург, Чайковского, д. 8, лит. А, пом. 2Н, кадастровый номер: 78:110860:37:1. Кадастровый номер: 78:31:0001108:2526. Номер государственной регистрации: 78:31:0001108:2526-78/042/2017-2;

13) нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью: 364,9 кв. м., этаж: цокольный - 1, расположенное по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Конная, д. 13, лит. А, пом. 13Н, 2Н, кадастровый номер: 78:1486:4:19:1. Кадастровый номер: 78:31:0001486:2484. Номер государственной регистрации: 78:31:0001486:248478/042/2017-1.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «РГС Недвижимость» (ОГРН: 1037714038416, ИНН: 7714311519) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Отель-Сервис» (ОГРН1065260104777, ИНН 5260176855) 78 000 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

Выдать исполнительные листы.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Отель-Сервис» (ОГРН1065260104777, ИНН 5260176855) из федерального бюджета сумму излишне уплаченной государственной пошлины в размере 12 000 руб., уплаченной по платежному поручению от 25.05.2020 № 227.

Настоящее определение является основанием для возврата государственной пошлины.

Определение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение десяти дней с даты его вынесения.

Судья

А.Б. Духан

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 28.03.2023 2:58:00

Кому выдана Духан Андрей Борисович