



Арбитражный суд Московской области
107053, 107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об отказе в удовлетворении заявления
о признании сделки должника недействительной

г. Москва
27 сентября 2019 года

Дело № А41-44403/18

Резолютивная часть объявлена 09.07.2019 г.

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Ремизовой О.Н., протокол судебного заседания вела секретарь Блинова А.Р.,
рассмотрев в открытом судебном заседании требования ООО "СтройНедвижимость"
(далее – кредитор) о включении в реестр требований кредиторов АО «Континент проект»
и заявление конкурсного управляющего об оспаривании сделок должника,
при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Московской области от 09 июля 2018г. в отношении АО
«Континент проект» (далее – должник) введена процедура банкротства – конкурсное
производство. Конкурсным управляющим утверждена Аглинишкене Светлана
Анатольевна.

Кредитор в лице ООО "СтройНедвижимость" обратился с требованиями о
включении задолженности в реестр требований кредиторов АО «Континент проект» как
обеспеченной залогом.

Определением Арбитражного суда Московской области от 10.07.2019 г. требования
кредитора и заявление конкурсного управляющего об оспаривании сделок должника,
заключенных с ООО "СтройНедвижимость", объединены в одно производство для
совместного рассмотрения с учетом однородности оснований заявленных требований,
идентичности состава участников дел.

К участию в деле привлечены в качестве третьих лиц, не заявляющих
самостоятельных требований относительно предмета спора: ООО "Евразия Проект", ООО
"Заказстрой", ООО «Профиконсалт».

Конкурсный управляющий поддержал заявленные требования о признании
недействительными следующих сделок:

- договор участия в долевом строительстве от 16.11.2016 г. № ДУ-П07, заключенного
между ООО «СтройНедвижимость» и АО «Континент проект»;
- договор участия в долевом строительстве от 21.01.2016 г. № ДУ-П02, заключенного
между ООО «СтройНедвижимость» и АО «Континент проект»;

применить последствия недействительности сделок.

По мнению конкурсного управляющего, указанные сделки являются недействительными по основаниям, предусмотренным положениями п.2 ст.61.2 Закона о банкротстве, а также ст. 10, 168 Гражданского кодекса РФ.

Конкурсный управляющий считает, что оспариваемые договоры были совершены с целью причинить вред имущественным правам кредиторов путем безвозмездного отчуждения в адрес кредитора прав требования по объектам долевого строительства, в пределах трехгодичного срока до принятия заявления о признании должника банкротом, в условиях предварительного получения ООО «СтройНедвижимость» денежных средств, полученных должником от участников строительства, по цепочке транзитных перечислений от аффилированных лиц должника ООО "Евразия Проект", ООО "Заказстрой", ООО «Профиконсалт».

По мнению конкурсного управляющего, в период с 05.05.2014 по 01.03.2018 с расчетных счетов должника на расчетные счета ООО "Евразия Проект", ООО "Заказстрой" были перечислены денежные средства в размере 20 327 774 514,27 руб. в счет оказания услуг технического заказчика. В последствие часть указанных денежных средств была перечислена на счета ООО «Профиконсалт», который в свою очередь перечислил денежные средства аффилированным лицам должника по договорам займа, в том числе ООО «СтройНедвижимость» в размере 1,6 млрд. руб.

В период с 17.02.2016 по 24.05.2018 кредитор перечислил денежные средства должнику в счет оплаты договоров участия в долевом строительстве в размере 18 999 445 руб. по договору участия в долевом строительстве от 16.11.2016 г. № ДУ-П07, 59 368 595,44 руб. по договору участия в долевом строительстве от 21.01.2016 г. № ДУ-П02.

Таким образом, при совершении оспариваемых договоров участия в долевом строительстве должником и его аффилированным лицом ООО «СтройНедвижимость» преследовалась недобросовестная цель безвозмездной передачи объектов долевого строительства.

На день совершения сделки АО «Континент проект» отвечал признакам несостоятельности и неплатежеспособности, при совершении сделок имело место недобросовестное поведение сторон, выразившееся в уменьшении конкурсной массы, в связи с чем иные кредиторы получают удовлетворение в меньшем объеме.

Все лица, участвующие в цепочке перечислений денежных средств, являются заинтересованными по отношению друг к другу, а их деятельность контролируется общим конечными бенефициарами Долгиным А.Б., Долгиным А.А., Долгиным К.А., Пучковым А.В. в соответствии со ст. 19 Закона о банкротстве, ст. 9 Законом о защите конкуренции.

Представители ООО "СтройНедвижимость" возражали против заявленных требований.

Выслушав объяснения участников дела, исследовав представленные доказательства, суд приходит к выводу о том, что заявленные конкурсным управляющим

требования о признании недействительными сделок должника и ООО "СтройНедвижимость" не подлежат удовлетворению.

Как следует из материалов дела, между ООО "СтройНедвижимость" и АО «Континент проект» были заключены:

- договор участия в долевом строительстве от 16.11.2016 г. № ДУ-П07, заключенного между ООО «СтройНедвижимость» и АО «Континент проект»
- договор участия в долевом строительстве от 21.01.2016 г. № ДУ-П02, заключенного между ООО «СтройНедвижимость» и АО «Континент проект».

В соответствии пп. 4 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве денежное требование - требование участника строительства в том числе о возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора.

Кредитор обратился в арбитражный суд с требованием включить в реестр требований кредиторов денежных средств, обеспеченных залогом.

В пункте 5 постановления Пленума от 23.12.2010 г. № 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Постановление от 23.12.2010 N 63) разъяснено, что для признания сделки недействительной на основании пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве необходима совокупность следующих условий:

- а) сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов;
- б) в результате совершения сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов;
- в) другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки.

В случае недоказанности хотя бы одного из этих обстоятельств суд отказывает в признании сделки недействительной по данному основанию.

Пунктом 6 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что согласно абзацам второму - пятому пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если налицо одновременно два следующих условия:

- а) на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества;
- б) имеется хотя бы одно из других обстоятельств, предусмотренных абзацами вторым - пятым п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

Довод конкурсного управляющего о наличии оснований для применения статей 61.2 Закона о банкротстве арбитражным судом признан необоснованным, поскольку в материалах дела отсутствуют доказательства того, что действия должника и кредитора по

заключению договоров участия в долевом строительстве являлись злонамеренными, и именно в результате их совершения стало невозможным погашение кредиторской задолженности должника, и у сторон имелась противоправная цель, связанная с причинением вреда кредиторам должника.

Доказательств того, что стороны при совершении оспариваемых сделок имели целью причинить вред интересам других кредиторов не представлено. На момент заключения договоров должник имел стабильное финансовое положение, положительную структуру баланса, при этом признаки неплатежеспособности отсутствовали, что подтверждается приобщенными в материалы дела доказательствами, в связи с чем довод конкурсного управляющего о неплатежеспособности должника подлежит отклонению как необоснованный.

Оспариваемые договоры участия в долевом строительстве не отличаются существенно по своим основным условиям от аналогичных сделок, неоднократно совершавшихся до этого должником (застройщиком) в течение продолжительного периода времени, относятся к обычной хозяйственной деятельности должника, исполнению обязательств должника перед участниками строительства, что соответствует финансово-хозяйственным целям деятельности АО «Континент проект».

Основания для оспаривания рассматриваемых сделок по положениям п.2 ст. 61.2 Закона о банкротстве отсутствуют.

Отсутствуют основания для признания оспариваемых договоров недействительными на основании ст. 10 ГК РФ.

В соответствии с названной нормой права 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).

Согласно разъяснениям в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

По смыслу указанных законоположений и разъяснений, с учетом установленной законом презумпции добросовестности участников гражданского оборота для признания оспариваемых сделок ничтожными по признаку злоупотребления следует установить

обстоятельства, безо всяких сомнений, очевидно и бесспорно свидетельствующие о злонамеренном поведении сторон во вред кредиторам.

Оценив действия сторон по заключению договоров уступки, соглашения о зачете, договоров участия в долевом строительстве, суд таких обстоятельств не установил, так как совершенные сделки по своим условиям не выходят за рамки обычного гражданского оборота, стороны сделки действовали в пределах предоставленных полномочий.

Обстоятельства совершения оспариваемых сделок не выходят за пределы дефектов сделок с предпочтением или подозрительных сделок, в связи с чем положения ст. 10, 168 ГК РФ к рассматриваемым отношениям не применимы.

На основании вышеизложенного, суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для признания оспариваемых договоров недействительными.

Требование кредитора в заявленном размере следует признать обоснованным и подлежащим включению в четвертую очередь реестра требований кредиторов должника в полном объеме.

Требование заявлено в установленный ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» срок для предъявления требований кредиторов в суд, до срока закрытия реестра кредиторов; основания и размер требований подтверждены надлежащими доказательствами, представленными в материалы дела.

Ввиду ненадлежащего исполнения своих обязательств, сумма задолженности должника составляет 5 342 674 руб. 00 коп., из них 4 868 480 руб. 00 коп. по договору участия в долевом строительстве от 16.11.2016 г. № ДУ-П07, заключенного между ООО «СтройНедвижимость» и АО «Континент проект»; 474 194 руб. 00 коп. по договору участия в долевом строительстве от 21.01.2016 г. № ДУ-П02, заключенного между ООО «СтройНедвижимость» и АО «Континент проект».

В ходе судебного разбирательства также установлено, что определениями Арбитражного суда Московской области по делу №А41-44403/18 от 27.03.2019 г. удовлетворены заявления Фонда «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 1187700016350 ИНН 7704460462) о намерении стать приобретателем прав и обязанностей АО "Континент проект", в том числе прав на земельные участки, предназначенные для строительства ЖК «Солнечная система» и для размещения объектов инженерно-технической инфраструктуры и объектов инженерно-технического обеспечения.

Определением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-44403/18 от 08.04.2019 г. передано приобретателю - Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства», с обязательным переоформлением разрешений на строительство, выданных Министерством строительства Московской области должнику, имуществу застройщика: земельные участки, со всеми неотделимыми улучшениями на указанном земельном участке, обязательства застройщика перед участниками строительства о передаче помещений, включенные в реестр требований участников строительства.

Переход прав должника на земельные участки Фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» был зарегистрирован

в установленном законом порядке, что подтверждается приобщенными в материалы дела доказательствами.

Согласно п. 8 ст.201.15-2 Закона о банкротстве на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика конкурсный управляющий (внешний управляющий) заключает с приобретателем договор (договоры) передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих настоящему Федеральному закону.

В соответствии с п.11 ст.201.15-2 Закона о банкротстве государственная регистрация перехода прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями осуществляется на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по обязательствам, не связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю. Прекращение такого залога в указанном случае не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований, которые были обеспечены таким залогом, кредиторов, не являющихся участниками строительства.

В силу п.9 ст. 201.15-2-1 Закона о банкротстве в случае передачи в соответствии с настоящей статьей имущества приобретателю залог прав застройщика на объект инфраструктуры и (или) объект инженерно-технического обеспечения, земельный участок прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю.

Таким образом, в связи с переходом прав на земельные участки новому приобретателю и выбытием указанного имущества из конкурсной массы должника, залог права аренды на земельные участки прекратился, следовательно, требование о признании за заявителем статуса залогового кредитора не подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 150, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 100, Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать конкурсному управляющему должником в признании недействительными:

- договора участия в долевом строительстве от 16.11.2016 г. № ДУ-П07, заключенного между ООО «СтройНедвижимость» и АО «Континент проект»;

- договора участия в долевом строительстве от 21.01.2016 г. № ДУ-П02, заключенного между ООО «СтройНедвижимость» и АО «Континент проект»;

Включить требования ООО "СтройНедвижимость" в размере 4 868 480 руб. и 474 194 руб. основного долга в четвертую очередь реестра требований кредиторов должника АО «Континент проект» без обеспечения залогом имущества должника.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

О.Н. Ремизова