



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № А43-20834/2018

г. Нижний Новгород

«08» апреля 2021 года

«29» марта 2021 года – дата объявления резолютивной части определения.
«08» апреля 2021 года – дата изготовления судебного акта в полном объеме.

Арбитражный суд Нижегородской области в составе
судьи Романовой Аллы Анатольевны (шифр дела в отделе судьи 49-62/8),
при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи
секретарем судебного заседания Карпович Д.А., после перерыва помощником судьи
Киселевой Т.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению конкурсного
управляющего общества с ограниченной ответственностью «РГС Недвижимость» (ОГРН
1037714038416, ИНН 7714311519) Тутовой К.С. об исключении недвижимого имущества
из конкурсной массы ООО «Отель-Сервис» (ИНН 5260176855, ОГРН 1065260104777),

при участии в судебном заседании:
от заявителя Магдич, представитель по доверенности от 03.08.2020,
от конкурсного управляющего ООО «Отель-Сервис»: Айрапетян А.К., представитель по
доверенности от 16.05.2020,

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 утвержден 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".

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 19.04.2019 (резолютивная часть
объявлена 12.04.2019) по делу № А40-230071/2017 ООО «РГС НЕДВИЖИМОСТЬ»
признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого
должника, в его отношении открыта процедура конкурсного производства сроком на
шесть месяцев. Конкурсным управляющим утверждена Тутова Кристина Сергеевна.

09.10.2019 в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО "Отель-Сервис"
конкурсный управляющий ООО "РГС-Недвижимость" Тутова К.С. обратилась в
Арбитражный суд Нижегородской области с заявлением об исключении из конкурсной
массы должника имущества.

Определением Арбитражного суда Нижегородской области от 19.06.2020 из
конкурсной массы общества с ограниченной ответственностью «Отель-Сервис» (ИНН
5260176855, ОГРН 1065260104777) исключено следующее недвижимое имущество:

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

- административного 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. №№ I, 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/АЗнж, 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.

Постановлением Первого Арбитражного Апелляционного суда от 31.08.2020 определение арбитражного суда от 19.06.2020 оставлено без изменения, апелляционная жалоба Яременко А.А.- без удовлетворения.

Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.11.2020 определение Арбитражного суда Нижегородской области от 19.06.2020 и постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2020 по делу №А43-20834/2018 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Нижегородской области.

Определением суда от 16.12.2020 назначено судебное заседание на 02.02.2021.

По ходатайству конкурсного управляющего ООО "РГС-Недвижимость" Тутовой К.С. до рассмотрения кассационной жалобы в Верховный суд РФ на постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.11.2020 судебное заседание откладывалось до 22.03.2021.

24.02.2021 Верховным судом Российской Федерации вынесено Определение № 301-ЭС20-8926 (2) об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании 22.03.2021 по правилам статьи 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 11 час. 00 мин. 29.03.2021.

В указанное время судебное заседание продолжено.

Представитель заявителя ходатайство об исключении имущества из конкурсной массы поддержал.

Представитель конкурсного управляющего ООО «ОТЕЛЬ-Сервис» просил в удовлетворении заявления отказать, возражения подробно изложены в отзыве.

В судебном заседании 29.03.2021 объявлена резолютивная часть определения, изготовление полного текста судебного акта откладывалось по правилам части 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, суд установил следующее.

В соответствии со ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, п. 1 ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 129 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обязан принять в ведение имущество должника, провести его инвентаризацию.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" все имущество должника, имеющееся на момент

открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

За счет конкурсной массы погашаются требования кредиторов в порядке, предусмотренном в статье 142 данного закона.

По смыслу приведенных норм права в конкурсную массу должника не может быть включено имущество третьих лиц. Должник проводит расчеты со своими кредиторами только за счет средств, вырученных от реализации собственного имущества.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Нижегородской области от 05.07.2018 должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении его имущества введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим должником утвержден Яременко А.А.

По итогам проведенной инвентаризации имущества должника спорные объекты недвижимости включены конкурсным управляющим в конкурсную массу должника.

В рамках дела № А40-230071/17 Арбитражного суда города Москвы о банкротстве общества «РГС Недвижимость», договоры купли-продажи недвижимого имущества от 15.02.2017 № 130-2017, № 92-2016, № 114-2017, № 94-2017, № 109-2017, № 95-2017, № 105-2017, № 106-2017, № 131-2017, № 93-2017, № 113-2017, № 108-2017, № 96-2017, на основании которых должник приобрел спорные объекты недвижимости у общества «РГС Недвижимость», признаны недействительными (определение Арбитражного суда города Москвы от 18.11.2019, оставленное без изменения постановлениями Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2020 и Арбитражного суда Московского округа от 01.06.2020). Суд применил последствия недействительности сделок: обязал должника возвратить в конкурсную массу общества «РГС Недвижимость» объекты недвижимого имущества, переданного по названным договорам, и восстановил задолженность общества «РГС Недвижимость» перед должником.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения конкурсного управляющего общества «РГС Недвижимость» Тутовой К.С. в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Из материалов дела следует, что как должник и так и ООО «РГС Недвижимость» находятся в процедуре банкротства, в отношении обоих открыто конкурсное производство.

Последствия признания в рамках дела о банкротстве сделки недействительной применяются с учетом разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Постановление № 63), и поставлены в зависимость от основания, по которым сделка признана недействительной, а также добросовестности поведения ее сторон.

Исходя из разъяснений, содержащихся в пунктах 26, 27 Постановления № 63, должник как кредитор может предъявить восстановленное требование к обществу «РГС Недвижимость» только после возврата в конкурсную массу имущества или его стоимости.

В то же время, как указано в пункте 34 Постановления № 35, в ходе конкурсного производства подлежат предъявлению только в деле о банкротстве возникшие до возбуждения этого дела требования кредиторов по неденежным обязательствам имущественного характера (о передаче имущества в собственность, выполнении работ и оказании услуг), которые рассматриваются по правилам статьи 100 Закона о банкротстве.

По смыслу названных разъяснений реестровое требование кредитора к должнику о понуждении к совершению предоставления в натуральной форме неисполнимо, оно подлежит оценке и трансформации в денежное требование путем его включения в реестр требований кредиторов должника. Таким образом, положения статей 398, 456 и пункта 3 статьи 487 Гражданского кодекса Российской Федерации применительно к реестровым требованиям после открытия в отношении должника конкурсного производства в силу

специальных положений законодательства о банкротстве не применимы. При обратном подходе кредитор получал бы предпочтительное удовлетворение своих требований из конкурсной массы перед иными кредиторами, что противоречит принципу очередности и пропорциональности удовлетворения требований кредиторов (пункты 2 и 3 статьи 142 Закона о банкротстве).

Таким образом, после открытия в отношении должника (покупателя) конкурсного производства общество «РГС Недвижимость» (продавец) не может требовать от него возврата имущества в натуре.

Аналогичная правовая позиция сформулирована в пункте 16 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2017, а также изложена в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 28.12.2016 № и от 26.12.2016 № 308-ЭС15-12123.

Исключение из конкурсной массы должника имущества, которое приобретено по оспоримой сделке, признанной впоследствии судом недействительной по основаниям, предусмотренным Законом о банкротстве, приведет к нарушению прав его кредиторов, что недопустимо.

Если же сделка является ничтожной или оспоримая сделка признана недействительной, но не на основании статей 61.2 или 61.3 Закона о банкротстве либо других норм этого закона, а по общим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, судам, как указано в пункте 29.5 Постановления № 63, необходимо исходить из следующего.

Если должник обязан в порядке реституции вернуть контрагенту вещь, а контрагент - уплатить должнику деньги, то исполнительное производство по требованию контрагента о возврате вещи в процедуре конкурсного производства применительно к абзацу шестому пункта 1 статьи 126 Закона прекращается; при этом исходя из статей 328, 359 и 360 ГК РФ должник не передает контрагенту соответствующую вещь до того, как контрагент заплатит должнику соответствующую денежную сумму, а если выплата не будет произведена в срок, определенный судом, рассматривающим дело о банкротстве, должник вправе реализовать указанную вещь по правилам реализации предмета залога (статья 138 Закона о банкротстве), и вырученные от реализации этой вещи денежные средства за вычетом причитающейся должнику суммы перечисляются полностью контрагенту.

При этом если недействительная сделка, связанная с передачей вещи, была исполнена только контрагентом в пользу должника и должник обязан в порядке реституции вернуть контрагенту владение его вещью, то по такому требованию допускается исполнительное производство в ходе любой процедуры банкротства, поскольку эта вещь не входит в конкурсную массу и требование о ее возврате не является конкурсным.

Следовательно, в таком случае возврат имущества продавцу производится в рамках исполнительного производства, а не посредством подачи заявления об исключении имущества из конкурсной массы должника.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 18 ноября 2019 года по делу №А40-230071/17-174-354 о банкротстве ООО «РГС Недвижимость», договоры купли-продажи спорной недвижимости признаны недействительными по основаниям п.1 ст. 61.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Удовлетворяя заявление конкурсного управляющего ООО «РГС Недвижимость» суд обязал ООО «Отель-сервис» возвратить в конкурсную массу спорные объекты недвижимости.

При рассмотрении спора, судом установлено, что оплата стоимости недвижимого имущества, переданного ООО «РГС Недвижимость» в ООО «Отель-Сервис» по договорам купли-продажи недвижимости № 130-2017, № 114-2017, № 109-2017, № 105-2017, № 131-

2017, № 113-2017, № 96-2017, № 92-2016, № 94-2017, № 95-2017, № 106-2017, № 93 - 2017, № 108 - 2017 от 15.02.2018г. в размере 45 150 000 руб. произведена ответчиком 04.05.2018 в полном объеме.

Из изложенного следует, что обязательства сторон по договорам купли-продажи недвижимости полностью исполнены сторонами.

Таким образом, требование ООО «ОТЕЛЬ-сервис» к ООО «РГС Недвижимость» о возврате денежной суммы уплаченной по договору подлежит удовлетворению за счет имущества должника ООО «РГС Недвижимость».

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».

Исходя из заявления конкурсного управляющего ООО «РГС Недвижимость» и определения Арбитражного суда города Москвы от 18.11.2019 года по делу А40-230071/17-174-354 следует, что основанием для признания спорных сделок недействительными послужили специальные нормы Закона о банкротстве, которые устанавливают оспоримость таких сделок.

При этом, из мотивировочной части определения Арбитражного суда города Москвы от 18.11.2019 года по делу А40-230071/17-174-354, следует, что оплата стоимости недвижимого имущества, переданного ООО «РГС Недвижимость» в ООО «ОТЕЛЬ-Сервис» по договорам купли-продажи недвижимости № 130-2017, № 114-2017, № 109-2017, № 105-2017, № 131-2017, № 113-2017, № 96-2017, № 92-2016, № 94-2017, № 95-2017, № 106-2017, № 93 - 2017, № 108 - 2017 от 15.02.2018г. в размере 45 150 000 руб. произведена ответчиком только 04.05.2018г., то есть через год после перехода права собственности и на момент рассмотрения заявления конкурсного управляющего о признании вышеуказанных сделок недействительными.

Учитывая факт погашения задолженности перед должником уже на стадии рассмотрения обособленного спора, суд пришел к выводу о злоупотреблении сторонами сделки правом.

Вместе с тем, согласно ст. 168 ГК РФ 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.

Следовательно, общим последствием нарушения сделкой требований закона является не ничтожность, а оспоримость сделки.

Таким образом, специальное правило Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» об удовлетворении требований о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности вне дела о банкротстве не подлежит применению в отношении имущественных требований ООО «РГС Недвижимость» к должнику, учитывая, что сделка оспаривается по основаниям оспоримости.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что оснований для удовлетворения заявления конкурсного управляющего ООО «РГС Недвижимость» Туговой К.С. об исключения имущества из конкурсной массы не имеется.

С учетом изложенного, заявление конкурсного управляющего ООО «РГС Недвижимость» Туговой К.С. удовлетворению не подлежит.

Поскольку в силу положений подпункта 12 пункта 1 статьи 333.21 НК РФ оплата государственной пошлины за рассмотрение апелляционных и кассационных жалоб на судебные акты по данной категории дел не предусмотрена, расходы по государственной пошлине в размере 6000 руб. 00 коп. подлежат возврату из Федерального бюджета РФ заявителю жалоб - ООО "ОТЕЛЬ-Сервис".

Руководствуясь статье 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

в удовлетворении заявления об исключении недвижимого имущества из конкурсной массы общества с ограниченной ответственностью «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» (ИНН 5260176855, ОГРН 1065260104777), конкурсному управляющему общества с ограниченной ответственностью «РГС Недвижимость» (ОГРН 1037714038416, ИНН 7714311519) Тутовой К.С., отказать.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» (ИНН 5260176855, ОГРН 1065260104777) из федерального бюджета РФ 6000 руб. 00 коп. государственной пошлины, оплаченной по чекам-ордерам от 03.07.2020 и 28.09.2020.

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

Судья

Романова А.А.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 28.09.2020 10:30:46
Кому выдана Романова Алла Анатольевна