



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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о признании сделки должника недействительной и(или) применении последствий недействительности ничтожной сделки

г. Москва

25 января 2024 года

Дело №А41-47164/17

Резолютивная часть определения объявлена 24 января 2024 года.
Полный текст определения изготовлен 25 января 2024 года.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Левченко Ю. А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Джигкаевой Д.А., рассмотрев заявление конкурсного управляющего ЗАО "Пассим" об истребовании имущества из чужого незаконного владения и исключения имущества из конкурсной массы ООО "Строй Каскад", а также о признании недействительными торгов по реализации имущества ООО "Строй Каскад" и договора купли-продажи от 02.12.2021 №6, заключенного между ООО "Строй Каскад" и Пантелеевым А.П. по делу о признании ООО "Строй Каскад" несостоятельным (банкротом) при участии в судебном заседании: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

В рамках дела о банкротстве ООО "Строй Каскад" конкурсный управляющий ЗАО "Пассим" на основании ст. ст. 301, 302 ГК РФ обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением об истребовании из незаконного владения ООО "Строй Каскад" в пользу ЗАО "Пассим": земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса; расположенный в Московской обл., Красногорском р-не, вблизи д. Бузланово, объекта незавершенного строительства (степень готовности 36 %) по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи, дер. Бузланово, уч.61, с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 (50-50-11/124/2012-003), и исключения указанного имущества из конкурсной массы ООО "Строй Каскад".

Заявитель основывает исковое заявление, в том числе на том, что при отчуждении земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:302 и

объекта незавершенного строительства с кадастровыми номерами 50:11:0050403:1031 от ЗАО "Пассим" к первому приобретателю по цепочке сделок – ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" их стоимость отчуждения по договору купли-продажи от 21.12.2012 г. составила 20 450 445,66 руб. (на декабрь 2012 г.), при этом ООО "Строй Каскад" приобрело данные объекты по договору от 21.05.2015 г. по цене в размере 5 000 000 руб. (в мае 2015 г.), что в 4 раза ниже первоначальной стоимости, и свидетельствует о приобретении ООО "Строй Каскад" спорных объектов по заниженной цене. Также указанные объекты в ходе конкурсного производства ООО "Строй Каскад" были реализованы по цене в 8 100 055 руб. Ввиду чего заявитель указывает, что ООО "Строй Каскад" приобрел спорное имущество по значительно заниженной цене по отношению к рыночной.

Определением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-47164/17 от 23.03.2022 г. суд привлек к участию в деле в качестве третьего лица – Пантелеева А.П. – покупателя спорного имущества в ходе конкурсного производства ООО "Строй Каскад".

ЗАО "Пассим" также подано заявление о признании недействительными торгов по реализации имущества ООО "Строй Каскад" в форме аукциона по Лоту № 6 от 02 декабря 2021 г. по продаже имущества: земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м. и объекта незавершенного строительства (степень готовности 36 %) по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Бузланово, уч.61, с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 и договора купли-продажи имущества №6 от 02 декабря 2021 г., заключенного между ООО "Строй Каскад" и Пантелеевым Александром Павловичем.

Поскольку вопросы о виндикации имущества и о признании недействительными торгов неразрывно связаны между собой, суд пришел к выводу о необходимости объединения заявления конкурсного управляющего ЗАО "Пассим" об истребовании имущества из чужого незаконного владения и исключении имущества из конкурсной массы ООО "Строй Каскад" с конкурсного управляющего ЗАО "Пассим" о признании торгов недействительными и применении последствий недействительности торгов по делу о признании ООО "Строй Каскад" несостоятельным (банкротом) в одно производство для совместного рассмотрения.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Представитель заявителя поддержал требования в полном объеме.

Конкурсным управляющим ООО "Строй Каскад", Пантелеевым А.П. представлены отзывы, в соответствии с которыми они возражают по заявленным требованиям согласно доводам, изложенным в отзывах.

Исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

Решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-185113/16-124-313Б от 01 июня 2017 г. ЗАО "Пассим" признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Домино Иван Николаевич.

Конкурсным управляющим было установлено, что ЗАО "Пассим" на праве собственности принадлежали объекты недвижимого имущества (6 объектов незавершенного строительства и 6 земельных участков под ними), в том числе:

земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса; расположенный в Московской обл., Красногорском р-не, вблизи д. Бузланово;

объект незавершенного строительства (степень готовности 36 %) по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Бузланово, уч.61, с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 (50-50-11/124/2012-003).

21 декабря 2012 г. указанные объекты были отчуждены ЗАО "Пассим" аффилированному по отношению к должнику лицу — ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" по Договору купли-продажи № 12. Стоимость указанного земельного участка и объекта незавершенного строительства по договору составила 20 450 445,66 руб. (8 092 039,32 руб. – з/у и 12 358 406,34 руб. – объект незавершенного строительства).

26 марта 2014 г. ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" передало спорные объекты Ильину Александру Константиновичу, который в период совершения сделки являлся работником должника ЗАО "Пассим" (согласно сведениям из ИФНС России № 10 по г. Москве). Цена договора составила 3 325 284 руб. (1 315 804,00 руб. – з/у и 2 009 480,00 руб. – ОНС).

Ильин Александр Константинович продал спорные объекты Моторному Артему Евгеньевичу по Договору купли-продажи недвижимого имущества №0912/2014 от 09 декабря 2014 г. по цене: 3 325 284 руб. (1 315 804,00 руб. – з/у и 2 009 480,00 руб. – ОНС). Моторный Артем Евгеньевич продал спорные объекты ООО "Строй Каскад" по Договору № 61 купли-продажи от 21.05.2015 г. по цене: 5 000 000 руб. (2 990 520,00 руб. – з/у и 2 009 480,00 руб. – ОПС).

В рамках дела о банкротстве ЗАО "Пассим" его конкурсный управляющий обратился с заявлением о признании недействительным Договора купли-продажи № 12 от 21.12.2012 г., заключенного между ЗАО "Пассим" и ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" и применении последствий недействительности сделок в виде обяания ООО "Строй Каскад" возвратить их в конкурсную массу ЗАО "Пассим".

Определением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-185113/2016-124-313Б от 13.11.2020 г. суд удовлетворил заявление конкурсного управляющего ЗАО "Пассим" о наложении обеспечительных

мер и определил запретить ООО "Строй Каскад" (ИНН 7743920314) совершать сделки по отчуждению, передаче в залог и обременению любыми иными правами третьих лиц в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м. и объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:11:0050403:1031.

26.11.2020 г. в ЕГРП внесены записи №50:11:0050210:209-50/215/2020-1 и №50:11:0050403:1031-50/215-2020-1 о запрещении регистрации в отношении объектов ООО "Строй Каскад" на основании определения от 13.11.2020 г.

Во исполнение определения суда от 13.11.2020 г. был выдан исполнительный лист серии ФС №036477012 от 30.11.2020 г., на основании которого 25.12.2020 г. Красногорским РОСП ГУФССП России по Московской области возбуждено исполнительное производство №109329/20-50017-ИП.

21.10.2021 г. в ЕФРСБ организатором торгов ООО "САЦ" по поручению конкурсного управляющего ООО "Строй Каскад" было размещено сообщение №7537739 о проведении торгов по продаже ООО "Строй Каскад" земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м. и объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 (Лот №6). Аналогичное сообщение было опубликовано в газете ИД "Коммерсантъ" 23.10.2021 г. в сообщении №30010041823. Проведение торгов было назначено на 02.12.2021 г.

Согласно размещенного 03.12.2021 г. сообщения в ЕФРСБ №7791064 от 03.12.2021 г. победителем торгов по продаже указанного имущества (Лот №6) признана ИП Тыщенко А.В., действующая на основании агентского договора №12/11/2 от 12.11.2021 г. (Протокол о результатах проведения торгов №6136 от 02.12.2021 г., Протокол об определении участника торгов №6136 от 01.12.2021 г.)

Согласно размещенного 21.12.2021 г. сообщения в ЕФРСБ №7909410 – 02.12.2021 г. указанное спорное имущество было реализовано конкурсным управляющим по цене в 8 100 055 руб., победителем торгов признан Пантелеев А.П.

Определением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-185113/16-124-313Б от 13.04.2021 г., оставленным без изменения Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда по делу №А40-185113/16-124-313Б от 06.07.2021 г. и Постановлением Арбитражного суда Московского округа по делу №А40-185113/16-124-313Б от 24.08.2021 г., суд признал недействительным Договор купли-продажи № 12 от 21.12.2012 г. между ЗАО "Пассим" и ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" без применения последствий недействительности сделки к другой ее стороне ввиду исключения ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" из ЕГРЮЛ.

Обращаясь в суд с настоящими требованиями, заявитель указал на то, что ООО "Строй Каскад" являлось недобросовестным собственником

указанных выше объектов недвижимости, не имело права реализовывать объекты на торгах, в связи с чем результаты торгов должны быть признаны недействительными, а объекты недвижимости подлежат истребованию и исключению из конкурсной массы.

Исследовав материалы дела, доводы сторон, суд приходит к следующему:

В силу ст. 129 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обязан принимать меры, направленные на поиск, выявление и возврат имущества должника, находящегося у третьих лиц, что корреспондирует его праву подавать в арбитражный суд от имени должника заявления о признании недействительными сделок, а также предъявлять иски об истребовании имущества должника у третьих лиц.

В п. 16 Постановления Пленума ВАС РФ от 23 декабря 2010 г. №63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" если право на вещь, отчужденную должником по сделке, после совершения этой сделки было передано другой стороной сделки иному лицу по следующей сделке (например, по договору купли-продажи), то заявление об оспаривании первой сделки предъявляется по правилам ст. 61.8 Закона о банкротстве к другой ее стороне. Если первая сделка будет признана недействительной, должник вправе истребовать спорную вещь у ее второго приобретателя только посредством предъявления к нему виндикационного иска вне рамок дела о банкротстве по правилам ст. 301 и 302 ГК РФ.

В соответствии со ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело право его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник в праве истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения путем помимо их воли.

Согласно пункту 32 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление N 10/22), применяя статью 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 года "О

некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в соответствии со статьей 301 ГК РФ лицо, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, должно доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 45 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в силу статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Таким образом, иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск) характеризуют четыре признака: наличие у истца права собственности на истребуемую вещь, утрата фактического владения вещью, возможность выделить вещь при помощи индивидуальных признаков из однородных вещей, фактическое нахождение вещи в чужом незаконном владении ответчика на момент рассмотрения спора.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 37 вышеуказанного постановления, в соответствии со статьей 302 ГК РФ ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения путем представления доказательств возмездного приобретения им имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем он не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель).

Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли (пункт 1 статьи 302 ГК РФ).

На основании приведенных норм, собственник вправе истребовать имущество из чужого незаконного владения во всех случаях, когда приобретатель имущества является недобросовестным.

По смыслу п. 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 2008 г. №126 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения" о

недобросовестности приобретателя имущество свидетельствует наличие сопутствующих совершению сделки обстоятельств, которые должны были вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества (в том числе явно заниженная цена продаваемого имущества).

В указанном информационном письме Верховным Судом Российской Федерации поддержана позиция о том, что приобретение имущество по цене, почти вдвое ниже рыночной свидетельствует об осведомленности ответчика по виндикационному иску об отсутствии права на отчуждение спорного имущества. Ответчик, проявляя обычную степень осмотрительности, должен был предпринять дополнительные меры, направленные на проверку юридической судьбы вещи.

В Определении №307-ЭС19-26444 (1,2) от 01 июня 2020 г. по делу №А13-411/2017 Верховный Суд Российской Федерации также указал, что любой разумный участник гражданского оборота перед покупкой недвижимого имущества знакомится со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость, выясняет основания возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности на него, правомочия продавца на отчуждение помещения, а также реальную стоимость имущества. Без подобных проверок возникновение соответствующих обязательств возможно только при наличии доверительных отношений между продавцом и покупателем.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в Определении №301-ЭС17-19678 от 19 июня 2020 г. по делу №А11-7472/2015 указала, что при отчуждении имущества должника в преддверии его банкротства и последующем оформлении передачи права собственности на данное имущество от первого приобретателя к иным лицам по цепочке сделок следует различать две ситуации. Во-первых, возможна ситуация, когда волеизъявление первого приобретателя отчужденного должником имущества соответствует его воле: этот приобретатель вступил в реальные договорные отношения с должником и действительно желал создать правовые последствия в виде перехода к нему права собственности. В таком случае при отчуждении им спорного имущества на основании последующих (второй, третьей, четвертой и т.д.) сделок права должника (его кредиторов) подлежат защите путем предъявления заявления об оспаривании первой сделки по правилам ст. 61.8 Закона о банкротстве к первому приобретателю и виндикационного иска по правилам ст. 301 и ст. 302 ГК РФ к последнему приобретателю, а не с использованием правового механизма, установленного ст. 167 ГК РФ.

Во-вторых, возможна ситуация, когда первый приобретатель, формально выражая волю на получение права собственности на имущество должника путем подписания договора об отчуждении, не намеревается породить отраженные в этом договоре правовые последствия. Например, личность первого, а зачастую, и последующих приобретателей может

использоваться в качестве инструмента для вывода активов (сокрытия принадлежащего должнику имущества от обращения на него взыскания по требованиям кредиторов), создания лишь видимости широкого вовлечения имущества должника в гражданский оборот, иллюзии последовательно перехода права собственности на него от одного собственника другому (оформляются притворные сделки), а в действительности совершается одна единственная (прикрываемая) сделка – сделка по передаче права собственности на имущество от должника к бенефициару указанной сделки по выводу активов (далее – бенефициар): лицу, числящемуся конечным приобретателем, либо вообще не названному в формально составленных договорах. Имущество после отчуждения его должником все время находится под контролем этого бенефициара, он принимает решения относительно данного имущества.

Правопорядок признает совершенной лишь прикрываемую сделку – ту сделку, которая действительно имелась ввиду. Именно она подлежит оценке в соответствии с применимыми к ней правилами. В частности, прикрываемая сделка может быть признана судом недействительной по основаниям, установленным Гражданским кодексом или специальными законами. Таким образом, цепочкой последовательных сделок купли-продажи с разным субъектным составом может прикрываться одна сделка, направленная на прямое отчуждение должником своего имущества в пользу бенефициара.

Поскольку бенефициар является стороной прикрываемой (единственно реально совершенной) сделки, по которой имущество выбывает из владения должника, право кредиторов требовать возврата имущества в конкурсную массу подлежат защите с использованием правового механизма, установленного ст. 167 ГК РФ, а не путем удовлетворения виндикационного иска.

Споры о признании недействительными сделок, совершенных несостоятельными должниками в преддверии банкротства, и о применении последствий их недействительности отнесены к компетенции арбитражных судов, рассматривающих дела о банкротстве (п. 1 ст. 61.8 Закона о банкротстве).

Существенное значение для правильного рассмотрения такого обособленного спора имеют обстоятельства, касающиеся перехода фактического контроля над имуществом, реальности передачи прав на него по последовательным сделкам.

Судом установлено, что имущество ЗАО "Пассим" выбыло из собственности должника по цепочке сделок.

Первая сделка в данной цепочке была совершена между аффилированными лицами, входящими в Группу строительно-инвестиционной компании NBM и контролировавшимися одним и тем же лицом – Бабелем М.А. Указанная сделка являлась притворной, что установлено вступившим в законную силу Определением Арбитражного суда города Москвы от 13 апреля 2021 г. по делу №А40-185113/2016.

Удовлетворяя заявление конкурсного управляющего ЗАО "Пассим" о признании недействительным договора, суд установил неправомерность отчуждения имущества от ЗАО "Пассим" к ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" ввиду следующего:

В качестве оплаты за приобретение у ЗАО "Пассим" имущества ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" передало должнику выпущенные им простые векселя от 21.12.2012 г. на общую сумму 122 996 626,53 руб. сроком предъявления не ранее 31 декабря 2017 г., равной стоимости объектов, установленной договором.

При этом в п. 3.2 спорного договора предусмотрено, что покупатель именно "уплачивает" продавцу цену объектов недвижимого имущества не позднее 31 декабря 2012 г., а не расплачивается иными не запрещенными законом способами.

ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" фактически прекратило осуществлять хозяйственную деятельность (ОКВЭД 43.11 Разборка и снос зданий) в конце 2016 г. (отсутствовали движения по счетам, отчетность не представлялась), то есть еще до срока наступления предъявления векселей.

Генеральный директор ЗАО "Пассим" не обращался в суд с требованиями о взыскании с ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" задолженности за отчужденное имущество, равно как и ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" не предлагало иной способ исполнения обязательства. Векселя ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" генеральным директором ЗАО "Пассим" конкурсному управляющему не передавались.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ в отношении ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" его уставный капитал составлял 10 000 руб. Доказательств обеспечения обязательства ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" достаточным имуществом для погашения векселей отсутствуют. Сотрудников в штате ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" не имелось.

Изложенные обстоятельства подтвердили отсутствие намерения у сторон по исполнению сделки, а акт приема-передачи векселей являлся ничтожной сделкой, прикрывающей оплату имущества.

Вторая сделка в цепочке была совершена в пользу Ильина А.К., который являлся сотрудником должника ЗАО "Пассим", то есть лицом, заинтересованным по отношению к должнику. Стоимость отчуждения имущества составила 3 325 284 руб., то есть более, чем в 6 раз ниже, чем первоначальная стоимость отчуждения имущества. Конкурсный управляющий также указывал, что экономическая целесообразность приобретения Ильиным А.К. объектов коммерческой недвижимости отсутствовала, равно как и отсутствовала финансовая возможность такого приобретения, поскольку согласно сведениям из налогового органа, его доход не превышал 47 650 руб.

Третья и четвертая сделка в цепочке также были совершены по стоимости, в меньшую сторону отличавшуюся от первоначальной. Конечным приобретателем недвижимого имущества стало ООО "Строй Каскад",

которое приобрело имущество у Моторного А.Е. по цене 5 000 000 руб., что более, чем в 4 раза меньше стоимости отчуждения имущества по первоначальной сделке.

В судебном заседании 17.01.2023 г. конкурсным управляющим ЗАО "Пассим" было заявлено ходатайство о назначении экспертизы на предмет определения рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса; расположенный в Московской обл., Красногорском р-не, вблизи д. Бузланово и объекта незавершенного строительства (степень готовности 36 %) по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи, дер. Бузланово, уч.61, с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 (50-50-11/124/2012-003) по состоянию на 21.12.2012 г., 26.03.2014 г., 09.12.2014 г., 21.05.2015 г. (даты отчуждения спорных объектов от предшествующих собственников последующим).

Определением Арбитражного суда Московской области от 07 марта 2023 г. суд назначил по делу судебную экспертизу, проведение которой было поручено эксперту ООО "Графо" (ИНН 7701317922, адрес: 107078, Москва, пр-д Красноворотский, д. 3, СТР 1, ПОМЕЩ. IV-5" Богаткевичу Александру Викторовичу. На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы: Какова рыночная стоимость: - земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса; расположенный в Московской обл., Красногорском р-не, вблизи д. Бузланово, - объекта незавершенного строительства (степень готовности 36 %) по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи, дер. Бузланово, уч.61, с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 (50-50-11/124/2012-003) по состоянию на 21.12.2012, 26.03.2014, 09.12.2014, 21.05.2015.

Согласно результатам экспертизы стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса; расположенный в Московской обл., Красногорском р-не, вблизи д. Бузланово составляла: по состоянию на 21 декабря 2012 г. – 7 800 000 руб., по состоянию на 26 марта 2014 г. – 7 950 000 руб., по состоянию на 09 декабря 2014 г. – 7 510 000 руб., по состоянию на 21 мая 2015 г. – 7 980 000 руб.

Стоимость объекта незавершенного строительства (степень готовности 36 %) по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Бузланово, уч. 61, с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 (50-50-11/124/2012-003) составляла: по состоянию на 21 декабря 2012 г. – 4 220 000

руб., по состоянию на 26 марта 2014 г. – 4 170 000 руб., по состоянию на 09 декабря 2014 г. – 4 230 000 руб., по состоянию на 21 мая 2015 г. – 4 220 000 руб.

Таким образом, результатами судебной экспертизы подтверждено, что имущество было приобретено всеми звеньями "цепочки" по заниженной цене, что свидетельствует о недобросовестности приобретателя (пункт 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13.11.2008 N 126).

Основания не доверять результатам судебной экспертизы у суда отсутствуют. Заявлений и ходатайств о проведении повторной экспертизы, дополнительной экспертизы сторонами не заявлялось.

Определением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-185113/16-124-313Б от 20.12.2018 г. суд признал недействительным Договор купли-продажи от 22 декабря 2014 г., заключенный между ЗАО "Пассим" и ООО "Строй Каскад", на основании которого ЗАО "Пассим" отчуждены в пользу ООО "Строй Каскад" 25 земельных участка, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Бузланово, и применил последствия недействительности сделки: обязал ООО "Строй Каскад" возвратить в конкурсную массу ЗАО "Пассим" недвижимое имущество.

Суды установили отсутствие у ООО "Строй Каскад" на момент совершения спорной сделки (22 декабря 2014 г.) фактической возможности по исполнению обязательств.

В соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ основным видом деятельности ООО "Строй Каскад" является "Разборка и снос зданий" (ОКВЭД 43.11).

Согласно ответа ИФНС России по г. Красногорску Московской области № 15-12/003697 от 04 февраля 2020 г. за период с даты создания ООО "Строй Каскад" (19 марта 2014 г.) среднесписочная численность сотрудников общества составила за 2015 г. – 1 чел., за 2016 г., 2017 г. – данные не представлены, за 2018 г., 2019 г. – 0 человек, что вкуче с данными выписки о движении денежных средств ставит под сомнение осуществление ООО "Строй Каскад" какой-либо деятельности.

Экономическая целесообразность приобретения ООО "Строй Каскад" спорных объектов как непосредственно у ЗАО "Пассим", так и через Моторного А. Е., отсутствовала.

В отношении первого собственника – ЗАО "Пассим" в момент совершения сделки была введена процедура конкурсного производства, а в отношении фактического бенефициара группы компаний NBM Бабея М.А. – возбуждено уголовное дело по факту мошенничества в сфере недвижимости, о чем неоднократно упоминалось в средствах массовой информации: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/11/28/667120-vladelets-nbm-stroiservisa-zaderzhan>, <https://www.forbes.ru/news/333841-smi-soobshchili-o-zaderzhanii-vladelca-nbm-stroiservisa-mihaila-babelya>, <https://pravo.ru/news/view/135946/>).

В средствах массовой информации также упоминалось о наличии связи между Бабелем М.А., ЗАО "Пассим" и ООО "ИСК "ЭНИБЭМ-Мособлстрой" и о наличии у них значительного размера задолженности перед АКБ "Пересвет" и ГК "АСВ" (<https://www.rbc.ru/newspaper/2017/02/09/5898b0fd9a79470cd87340c5>).

Объявления о продаже имущества не размещалось на публичных ресурсах и ни одна из сторон сделки не пояснила, их какого ресурса ООО "Строй Каскад" узнало о реализации спорных объектов и каким образом были установлены взаимоотношения между сторонами.

Перечисленные выше обстоятельства в совокупности свидетельствуют о том, что сделка по приобретению имущества была совершена ООО "Строй Каскад" в отсутствие должной осмотрительности, без проверки сопутствующих совершению сделки обстоятельств, а также о наличии между сторонами фактической аффилированности.

Согласно выписке по расчетному счету ООО "Строй Каскад" в ПАО "БИНБАНК" за период с 15 апреля 2015 г. по 08 марта 2018 г. следует, что 27 мая 2015 г. от ООО "ИСК "ЭНИБЭМ-Мособлстрой" – первого недобросовестного приобретателя спорного имущества по сделке на расчетный счет ООО "Строй Каскад" поступили денежные средства в размере 5 003 000 руб.

В этот же день 27 мая 2015 г. эти денежные средства в размере 5 000 000 руб. были направлены ООО "Строй Каскад" на счет Моторного А. Е. в счет оплаты спорных объектов по предыдущей цепочке сделок – по Договору купли-продажи земельного участка №61 от 21 мая 2015 г. При этом 3 000 руб. были израсходованы ООО "Строй Каскад" на банковские комиссии.

У ООО "Строй Каскад" отсутствовали средства для приобретения имущества. Единственным источником пополнение расчетного счета ООО "Строй Каскад" вплоть до 12 августа 2015 г. являлись денежные средства ООО "ИСК "ЭНИБЭМ-Мособлстрой" с одним и тем же наименованием платежа: "оплата по Договору 22/СМ от 22 мая 2015 г. за стройматериалы". При этом расходные операции ООО "Строй Каскад" не были связаны с покупкой материалов, а направлялись на оплату налогов, покупку земельных участков.

Апелляционным определением по гражданским делам Московского городского суда по делу №33-34465/2019 от 30.08.2019 г. суд взыскал с Моторного Артема Евгеньевича в пользу ООО "Промрегионбанк" задолженность по кредитному договору №2502 от 01.04.2014 г. в размере 12 433 528,62 руб. – денежные средства по которому представлялись на приобретение Моторным А. Е. спорных объектов у Ильина А. К., и обратил взыскание на спорные объекты. На основании чего возбуждено Гагаринским ОСП исполнительное производство №67268/20/77006-ИП от 30.09.2020 г., которое не окончено.

Таким образом, ООО "Строй Каскад" не обладало средствами на приобретение спорных объектов, и расплатилось с Моторным А. Е.

денежными средствами ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой"; при этом Моторный А. Е. денежные средства, ссуженные ему банком, последнему до настоящего времени не возвращены.

Доказательства того, что ООО "Строй Каскад" проявляло должную осмотрительность и проверяло предшествующую цепочку сделок по отчуждению имущества и юридическую судьбу спорной вещи, отсутствуют, в том числе реальную оплату со стороны как первого приобретателя – ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой", так и кредитоспособность предшествующего ООО "Строй Каскад" приобретателя – Моторного А. Е., который оплатил имущество кредитными средствами, которые не были возвращены Банку.

Суд приходит к выводу, что спорные объекты приобретены ООО "Строй Каскад" на средства недобросовестного лица – ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой", и свидетельствует о том, что действия первого приобретателя и ООО "Строй Каскад" были согласованными и последний не мог не знать о противоправной цели первоначальной сделки – вывода имущества, с учетом того, что ООО "Строй Каскад" не обладал средствами на покупку спорного имущества, что подтверждает недобросовестность ООО "Строй Каскад".

Таким образом, судом установлено нарушение имущественных прав и законных интересов истца ответчиком, вследствие чего заявленные в рамках настоящего дела требования об истребовании имущества из чужого незаконного владения подлежат удовлетворению.

Суд находит несостоятельным вывод конкурсного управляющего ООО "Строй Каскад" о пропуске заявителем срока давности ввиду следующего.

В соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

Согласно п.1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 г. №43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" под правом лица, подлежащим защите судом, следует понимать субъективное гражданское право конкретного лица.

Если иное не установлено законом, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо, право которого нарушено, узнало или должно было узнать о совокупности следующих обстоятельств: о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В объем субъективного гражданского права входит не только правомочие требования (возможность требовать от обязанного субъекта исполнения возложенных на него обязанностей), но и правомочие на защиту

- возможность использования государственно-принудительных мер в случаях нарушения субъективного права.

Следовательно, в том случае, когда защита нарушенных прав потребовала использования со стороны заинтересованного лица сочетания нескольких способов защиты своего субъективного гражданского права (в настоящем случае - оспаривание сделки по первоначальному отчуждению имущества), это не может не учитываться при исчислении исковой давности, учитывая, что без обращения в суд с заявлением о признании договора купли-продажи с "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" недействительным, управляющий был лишен возможности обратиться в суд с заявлением об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно с положениями п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 30 апреля 2009 г. №32 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса РФ) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов, в частности направленная на уменьшение конкурсной массы сделки по отчуждению по заведомо заниженной цене имущества должника третьим лицам.

Исковая давность по такому требованию в силу п. 1 ст.181 ГК РФ составляет три года и исчисляется со дня, когда оспаривающее сделку лицо узнало или должно было узнать о наличии обстоятельств, являющихся основанием для признания сделки недействительной, но не ранее введения в отношении должника первой процедуры банкротства.

Как разъяснено в пункте 16 постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III. 1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", если право на вещь, отчужденную должником по сделке, после совершения этой сделки было передано другой стороной сделки иному лицу по следующей сделке (например, по договору купли-продажи), то заявление об оспаривании первой сделки предъявляется по правилам статьи 61.8 Закона о банкротстве к другой ее стороне. Если первая сделка будет признана недействительной, должник вправе истребовать спорную вещь у ее второго приобретателя только посредством предъявления к нему виндикационного иска вне рамок дела о банкротстве по правилам статей 301 и 302 ГК РФ.

Из указанных разъяснений следует, что рассмотрению заявления об истребовании имущества из чужого незаконного владения предшествует исследование обстоятельств, свидетельствующих о недействительности (ничтожности) первоначального договора купли-продажи, и обстоятельств его заключения.

Суд учитывает правила применения последствий недействительности сделок, предусмотренных в банкротстве, которыми определяется момент начала течения срока давности по требованиям, связанным с последствиями недействительности сделок.

Соответственно течение срока давности по настоящему иску об истребовании имущества от конечного приобретателя (ООО "Строй Каскад") не могло начаться ранее, чем соответствующая возможность на судебную защиту реально появилась, а именно: после признания арбитражным судом Договор купли-продажи № 12 от 21.12.2012 г. недействительным.

Договор купли-продажи № 12 от 21.12.2012 г., заключенный между ЗАО "Пассим" и ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой", признан недействительным определением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-185113/16-124-313Б от 13.04.2021.

Поскольку определение арбитражного суда о признании купли-продажи № 12 от 21.12.2012 г. недействительным вступило в законную силу 29.06.2021 г. фактически с

этого периода конкурсному управляющему ЗАО "Пассим" стало известно о нарушенных правах ЗАО "Пассим" на спорные объекты недвижимости, обращение заявителя с рассматриваемым иском осуществлено в пределах установленного законом трехлетнего срока исковой давности.

Суд также приходит к выводу, что требования заявителя об исключении спорных объектов из конкурсной массы ООО "Строй Каскад" подлежат удовлетворению.

Согласно пункту 1 статьи 131 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" №127-ФЗ от 26.10.2002 г. все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Пунктом 2 этой статьи определен перечень имущества, подлежащего исключению из конкурсной массы: это имущество, изъятое из оборота, имущественные права, связанные с личностью должника, в том числе права, основанные на имеющейся лицензии на осуществление отдельных видов деятельности, а также иное предусмотренное Законом о банкротстве имущество.

Согласно п. 1 ст. 60 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" №127-ФЗ от 26.10.2002 г. заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в

заседании арбитражного суда в рамках дела о банкротстве должника не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Верховный суд Российской Федерации в определении №305-ЭС20-16615 (2) от 24.01.2022 г. указал, что признание первой сделки недействительной означает, что контрагент должника по такой сделке не обладал распорядительной властью для перенесения права собственности на конечного приобретателя, то есть последнее не приобрело право собственности по такой сделке по смыслу статьи 131 Закона о банкротстве.

Ввиду указанных норм, суд приходит к выводу о том, что ООО "Строй Каскад" не приобрело право собственности на спорные объекты по смыслу статьи 131 Закона о банкротстве, ввиду чего, кредиторы ООО "Строй Каскад" не могут рассчитывать на получение удовлетворение своих требований за счет указанного имущества, поэтому оно подлежит исключению из конкурсной массы.

Кроме того, судом установлено, что ЗАО "Пассим" (продавец) заключило с ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" (покупатель) Договор купли-продажи № 12 от 21.12.2012 г., в соответствии с которым продавец передал покупателю 12 объектов недвижимого имущества (6 объектов незавершенного строительства и 6 земельных участков под ними), в том числе:

- земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса; расположенный в Московской обл., Красногорском р-не, вблизи д. Бузланово,

- объект незавершенного строительства (степень готовности 36 %) по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер.Бузланово, уч.61, с кадастровым номером 50:11:0050403:1031.

Конечным собственником указанных объектов являлось ООО "Строй Каскад", права собственности которого зарегистрированы в ЕГРН 21.07.2015.

В рамках дела о банкротстве ЗАО "Пассим" его конкурсный управляющий обратился с заявлением о признании недействительным Договора купли-продажи № 12 от 21.12.2012 г., заключенного между ЗАО "Пассим" и ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой" и применении последствий недействительности сделок в виде obligations ООО "Строй Каскад" возвратить их в конкурсную массу ЗАО "Пассим".

Определением Арбитражного суда города Москвы по №А40-185113/2016-124-313Б от 13.11.2020 г. суд удовлетворил заявление конкурсного управляющего ЗАО "Пассим" о наложении обеспечительных мер и определил запретить ООО "Строй Каскад" (ИНН 7743920314) совершать сделки по отчуждению, передаче в залог и обременению любыми иными правами третьих лиц в отношении земельного участка с кадастровым

номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м. и объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:11:0050403:1031.

26.11.2020 г. в ЕГРП внесены записи №50:11:0050210:209-50/215/2020-1 и №50:11:0050403:1031-50/215-2020-1 о запрещении регистрации в отношении объектов ООО "Строй Каскад" на основании определения от 13.11.2020.

Во исполнение определения суда от 13.11.2020 был выдан исполнительный лист серии ФС №036477012 от 30.11.2020 г., на основании которого 25.12.2020 Красногорским РОСП ГУФССП России по Московской области возбуждено исполнительное производство №109329/20-50017-ИП.

На дату подачи заявления об истребовании имущества из незаконного владения, а также о признании недействительными результатов торгов, ограничения с имущества не были сняты, исполнительное производство не окончено.

21.10.2021 в ЕФРСБ организатором торгов ООО "САЦ" по поручению конкурсного управляющего ООО "Строй Каскад" было размещено сообщение №7537739 о проведении торгов по продаже ООО "Строй Каскад" земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м. и объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 (Лот №6). Аналогичное сообщение было опубликовано в газете ИД "Коммерсантъ" 23.10.2021 в сообщении №30010041823. Проведение торгов было назначено на 02.12.2021.

При этом ни в публикациях о проведении торгов ни в проекте договора-купли продажи не содержались сведения о наличии имущества в споре и наложенных обременениях.

Согласно размещенного 03.12.2021 сообщения в ЕФРСБ №7791064 от 03.12.2021 г. победителем торгов по продаже указанного имущества (Лот №6) признана ИП Тыщенко А.В., действующая на основании агентского договора №12/11/2 от 12.11.2021 г. (Протокол о результатах проведения торгов №6136 от 02.12.2021 Протокол об определении участника торгов №6136 от 01.12.2021).

Согласно размещенного 21.12.2021 г. сообщения в ЕФРСБ №7909410 – 02.12.2021 г. между ООО "Строй Каскад" и Пантлеевым Александром Павловичем был заключен договор купли-продажи указанного имущества.

Определением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-185113-16 от 13.04.2021 г., оставленным без изменения Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2021 г. и Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24.08.2021 г., суд признал недействительным Договор купли-продажи № 12 от 21.12.2012 г., заключенный между ЗАО "Пассим" и ООО "ИСК "ЭНБИЭМ-Мособлстрой", по которому по цепочке сделок были отчуждены в том числе: земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м. и объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:11:0050403:1031, конечным приобретателем которых является ООО

"Строй Каскад", и отказал в части требований о применении последствий недействительности сделки, заявленных на основании ст. 167 ГК РФ, в виде обязанности конечных собственников возвратить имущество должнику ввиду недоказанности сохранения контроля должником над спорными объектами.

В соответствии с п. 16 Постановления Пленума ВАС РФ №63 от 23.12.2010 г. "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" разъяснено, что если первая сделка будет признана недействительной, должник вправе истребовать спорную вещь у ее второго приобретателя посредством предъявления к нему виндикационного иска по правилам статей 301 и 302 ГК РФ.

14.01.2022 конкурсный управляющий ЗАО "Пассим" на основании ст. ст. 301, 302 ГК РФ обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением об истребовании из незаконного владения ООО "Строй Каскад" в пользу ЗАО "Пассим" имущества: земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м. и объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 и об исключении их из конкурсной массы ООО "Строй Каскад".

Исковое заявление о виндикации было получено ООО "Строй Каскад" 19.01.2022.

Определением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-47164/2017 от 15.02.2022 г. судебное заседание по рассмотрению заявления назначено на 23.03.2022 г. в 12 час. 55 мин.

Таким образом, право приобретения обществом ООО "Строй Каскад" спорного имущества оспаривалось в судебном порядке.

26.01.2022 г. ООО "Строй Каскад" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с ходатайством об отмене обеспечительных мер, наложенных определением суда по делу №А40-185113/16 от 13.11.2020 г. на объекты, принадлежащие ООО "Строй Каскад", которое было отменено лишь 14.02.2022 г. определением Арбитражного суда города Москвы по причине вынесения финального судебного акта по рассмотрению заявления об оспаривании сделки.

Как разъяснено в пункте 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 г. № 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" разъяснено, что соответствии с пунктом 1 статьи 447 ГК РФ договор может быть заключен путем проведения торгов с лицом, выигравшим торги.

В силу статьи 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица; признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги. Следовательно, торги являются способом заключения договора, а признание их недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги. По этой причине предъявление требования о

признании недействительными торгов означает также предъявление требования о признании недействительной сделки, заключенной по результатам торгов.

В связи с этим требование арбитражного управляющего и любого другого заинтересованного лица о признании недействительными торгов по продаже имущества должника, в частности торгов, проведенных в ходе исполнительного производства, после введения в отношении должника процедуры наблюдения и вплоть до завершения дела о банкротстве подлежит предъявлению в рамках дела о банкротстве по правилам главы III.1 Закона о банкротстве.

На основании ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

Суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

В соответствии со ст. 168 ГК РФ закреплено, что сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В соответствии со ст. 169 ГК РФ сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна и влечет последствия, установленные статьей 167 настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное

заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В соответствии с п. 2 ст. 10 ГК РФ в случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Податель жалобы ссылается на разъяснения, приведенные в пункте 5 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.11.2008 № 127 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации", согласно которым отказ в защите права лицу, злоупотребившему правом, означает защиту нарушенных прав лица, в отношении которого допущено злоупотребление. Таким образом, непосредственной целью названной санкции является не наказание лица, злоупотребившего правом, а защита прав лица, потерпевшего от этого злоупотребления. Следовательно, для защиты нарушенных прав потерпевшего суд может не принять доводы лица, злоупотребившего правом, обосновывающие соответствие своих действий по осуществлению принадлежащего ему права формальным требованиям законодательства. Поэтому упомянутая норма закона может применяться как в отношении истца, так и в отношении ответчика.

Конкурсный управляющий ООО "Строй Каскад" в лице организатора торгов ООО "САЦ" реализовал имущество в период зарегистрированного запрета (ареста) по его отчуждению, наложенного на основании определения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-185113/16 от 13.11.2021 г. и действующего в период всего проведения торгов вплоть до подведения их итогов.

Таким образом, выставление на торги имущества должника в отношении, которого наложен арест, до отмены данного ареста заведомо нарушает основы правопорядка.

Верховный суд Российской Федерации в определении №305-ЭС21-18687 от 31.01.2022 г. принял во внимание доводы заявителя о том, что выставление на торги имущества должника в отношении, которого в рамках уголовного дела наложен арест, до отмены данного ареста является необоснованным.

Во-вторых, поскольку в отношении спорного имущества имеются правопритязания со стороны ЗАО "Пассим", заявленные путем виндикационного иска, нахождение его в конкурсной массе ООО "Строй Каскад" ставилось под сомнение, что свидетельствует об отсутствии законных оснований для распоряжения конкурсным управляющим ООО "Строй Каскад" объектом незавершенного строительства и земельным участком (пункт 1 статьи 209 ГК РФ).

Верховный суд Российской Федерации в определении №305-ЭС19-3996 (6) от 20.08.2020 г., признавая недействительными торги по продаже имущества в ходе банкротства должника и заключенный по его итогам договор купли-продажи по заявлению фактического собственника имущества, указал на то, что права фактического собственника имущества были нарушены тем, что судьба имущества по его отчуждению была решена вопреки воле фактического собственника.

На основании изложенного, суд приходит к выводу об удовлетворении требований ЗАО "Пассим" о признании недействительными торгов по реализации имущества ООО "Строй Каскад" в форме аукциона по Лоту № 6 от 02.12.2021 г. по продаже имущества: земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м. и объекта незавершенного строительства (степень готовности 36 %) по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Бузланово, уч.61, с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 и признании недействительным договора купли-продажи имущества №6 от 02.12.2021 г., заключенный между ООО "Строй Каскад" и Пантелеевым Александром Павловичем.

В рамках настоящего дела судом была назначена экспертиза по определению рыночной стоимости спорного имущества.

ЗАО "Пассим" перечислил на депозит суда 87 000 руб.

Эксперт ООО "Графо" направил в суд заключение, в связи с чем денежные средства подлежат выплате эксперту с депозита суда.

Расходы по уплате государственной пошлины относятся на ответчика (ст. 110 АПК РФ).

Руководствуясь ст.ст. 65, 110, 110, 184, 185, 223 АПК РФ

ОПРЕДЕЛИЛ:

заявления конкурсного управляющего ЗАО "Пассим" – удовлетворить.

Истребовать из чужого незаконного владения ООО "Строй Каскад" в пользу ЗАО "Пассим":

- земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса; расположенный в Московской обл., Красногорском р-не, вблизи д. Бузланово,

- объект незавершенного строительства (степень готовности 36 %) по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи, дер. Бузланово, уч.61, с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 (50-50-11/124/2012-003).

Исключить из конкурсной массы ООО "Строй Каскад":

- земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства со строительством объектов дорожного сервиса; расположенный в Московской обл., Красногорском р-не, вблизи д. Бузланово,

- объект незавершенного строительства (степень готовности 36 %) по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи, дер.Бузланово, уч.61, с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 (50-50-11/124/2012-003)

Признать недействительными торги по реализации имущества ООО "Строй Каскад" в форме аукциона по Лоту № 6 от 02.12.2021 по продаже имущества: земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1481 кв. м. и объекта незавершенного строительства (степень готовности 36 %) по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Бузланово, уч.61, с кадастровым номером 50:11:0050403:1031.

Признать недействительным договор купли-продажи имущества от 02.12.2021 №6, заключенный между ООО "Строй Каскад" и Пантелеевым Александром Павловичем.

Перечислить за проведение судебной экспертизы с депозита суда денежные средства в размере 87 000 руб. на расчетный счет ООО "Графо".

Взыскать с ООО "Строй Каскад" в пользу ЗАО "Пассим" судебные расходы по экспертизе в размере 87 000 руб.

Перечислить ООО "Строй Каскад" с депозита арбитражного суда 55000 руб. перечисленных на проведение судебной экспертизы по платежному поручению от 22.02.2023 №5.

Взыскать с ООО "Строй Каскад" в пользу ЗАО "Пассим" 12 000 руб. расходов по оплате госпошлины.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в установленный законом срок в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Ю.А. Левченко