



# ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru)

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ 10АП-6133/2024, 10АП-6136/2024

г. Москва  
18 июня 2024 года

Дело № А41-47164/17

Резолютивная часть постановления объявлена 10 июня 2024 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 18 июня 2024 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Катькиной Н.Н.,

судей Досовой М.В., Семикина Д.С.,

при ведении протокола судебного заседания: Магомадовой К.С.,

при участии в заседании:

от конкурсного управляющего закрытого акционерного общества «Пассим» Домино Ивана Николаевича: Домино И.Н. лично, Молькова Т.О. по нотариально удостоверенной доверенности от 06.10.21, зарегистрированной в реестре за № 77/847-н/77-2021-2-1612,

от Пантелеева Александра Павловича: Номоконова Н.Э. по нотариально удостоверенной доверенности от 20.12.22, зарегистрированной в реестре за № 77/117-н/77-2022-6-531,

от конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Строй Каскад» Малинен Ирины Николаевны: Карусевич К.Д. по доверенности от 27.05.24, рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы Пантелеева Александра Павловича и конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Строй Каскад» Малинен Ирины Николаевны на определение Арбитражного суда Московской области от 25 января 2024 года по делу №А41-47164/17, по заявлению конкурсного управляющего закрытого акционерного общества «Пассим» Домино Ивана Николаевича об истребовании имущества из чужого незаконного владения и исключении имущества из конкурсной массы общества с ограниченной ответственностью «Строй Каскад», признании торгов по реализации имущества общества с ограниченной ответственностью «Строй Каскад» и заключенного по их результатам договора купли-продажи с Пантелеевым Александром Павловичем недействительными,

УСТАНОВИЛ:

Конкурсный управляющий закрытого акционерного общества (ЗАО) «Пассим» Домино Иван Николаевич обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением, в котором просил:

1. Истребовать из незаконного владения общества с ограниченной ответственностью (ООО) «Строй Каскад» в пользу ЗАО «Пассим»:

- земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1 481 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).

2. Исключить:

- земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1 481 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) из конкурсной массы ООО «Строй Каскад» (т. 1, л.д. 3-11).

Заявление подано на основании статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 60 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.02 «О несостоятельности (банкротстве)».

Определением Арбитражного суда Московской области от 23 марта 2022 года к участию в деле в качестве третьего лица был привлечен Пантелеев Александр Павлович (т. 2, л.д. 87).

Определением Арбитражного суда Московской области от 14 апреля 2022 года, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 20 июля 2022 года, в удовлетворении заявления конкурсного управляющего ЗАО «Пассим» было отказано (т. 2, л.д. 137-143, т. 3, л.д. 17-24).

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 12 октября 2022 года определение Арбитражного суда Московской области от 14 апреля 2022 года и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20 июля 2022 года были отменены, обособленный спор направлен на новое рассмотрение в суд первой инстанции (т. 3, л.д. 38-41).

При новом рассмотрении дела определением Арбитражного суда Московской области от 11 ноября 2022 года было назначено судебное разбирательство по рассмотрению заявления конкурсного управляющего ЗАО «Пассим» об истребовании имущества и исключении его из конкурсной массы (т. 3, л.д. 42).

Также конкурсный управляющий ЗАО «Пассим» Домино И.Н. обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением, в котором просил:

1. Признать недействительными торги по реализации имущества ООО «Строй Каскад» в форме аукциона по лоту № 6 от 02.12.21 по продаже имущества: земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1 481 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.

2. Признать недействительным договор купли-продажи имущества № 6 от 02.12.21, заключенный между ООО «Строй Каскад» и Пантлеевым А.П. (т. 7, л.д. 2-7).

Указанное заявление было принято к производству определением Арбитражного суда Московской области от 17 февраля 2022 года (т. 7, л.д. 1).

Определением Арбитражного суда Московской области от 14 ноября 2023 года заявления конкурсного управляющего ЗАО «Пассим» истребовании имущества, исключении его из конкурсной массы и о признании торгов недействительными были объединены в одно производство для совместного рассмотрения (т. 8, л.д. 70).

Определением Арбитражного суда Московской области от 25 января 2024 года заявления конкурсного управляющего ЗАО «Пассим» были удовлетворены, истребовано из чужого незаконного владения ООО «Строй Каскад» в пользу ЗАО «Пассим»:

- земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1 481 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); из конкурсной массы ООО «Строй Каскад» исключены:

- земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1 481 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); признаны недействительными торги по реализации имущества ООО «Строй Каскад» в форме аукциона по лоту № 6 от 02.12.21 по продаже имущества: земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1 481 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; признан недействительным договор купли-продажи имущества от 02.12.21 № 6, заключенный между ООО «Строй Каскад» и Пантелеевым А.П. (т. 8, л.д. 74-84).

Не согласившись с вынесенным судебным актом, конкурсный управляющий ООО «СтройКаскад» Малинен Ирина Николаевна и Пантелеев А.П. обратились в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, в которых просят определение отменить, ссылаясь на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела (т. 8, л.д. 86-95, т. 9, л.д. 1-18).

Законность и обоснованность определения суда проверены апелляционным судом в соответствии со статьями 266-268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела и доводы апелляционных жалоб, заслушав лиц, участвующих в судебном заседании, апелляционный суд не находит оснований для отмены обжалуемого судебного акта.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-185113/16 от 01 июня 2017 года ЗАО «Пассим» было признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Домино И.Н.

В ходе проведения процедуры банкротства конкурсным управляющим Домино И.Н. 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 1 481 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).

Указанные объекты были отчуждены ЗАО «Пассим» аффилированному по отношению к должнику лицу — ООО «ИСК «ЭНБИЭМ-Мособлстрой» по договору купли-продажи № 12 от 21.12.12 за 20 450 445 рублей 66 копеек, из которых:

- 8 092 039 рублей 32 копейки – стоимость земельного участка,
- 12 358 406 рублей 34 копейки – стоимость объекта незавершенного строительства.

26.03.14 ООО «ИСК «ЭНБИЭМ-Мособлстрой» передало спорные объекты Ильину Александру Константиновичу, который, в свою очередь, продал их Моторному Артему Евгеньевичу по договору купли-продажи недвижимого имущества № 0912/2014 от 09.12.14.

Моторный А.Е. вышеназванный земельный участок и объект незавершенного строительства продал ООО «Строй Каскад» на основании договора купли-продажи № 61 от 21.05.15 по цене в 5 000 000 рублей, из которых:

- 2 990 520 рублей - стоимость земельного участка,
- 2 009 480 рублей - стоимость объекта незавершенного строительства.

Решением Арбитражного суда Московской области от 12 марта 2018 года по настоящему делу ООО «Строй Каскад» было признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Малачев Шахбан Абдурахманович.

В рамках дела о банкротстве ЗАО «Пассим» определением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-185113/16 от 13 ноября 2020 года было удовлетворено заявление конкурсного управляющего ЗАО «Пассим» о наложении обеспечительных мер, ООО «Строй Каскад» запрещено 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 1 481 кв.м. и объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:11:0050403:1031.

Записи о запрещении регистрации в отношении объектов ООО «Строй Каскад» на основании определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-185113/16 от 13 ноября 2020 года были внесены в ЕГРП 26.11.2020 за номерами 50:11:0050210:209-50/215/2020-1 и 50:11:0050403:1031-50/215/2020-1.

Во исполнение определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-185113/16 от 13 ноября 2020 года был выдан исполнительный лист

серии ФС № 036477012 от 30 ноября 2020 года, на основании которого 25 декабря 2020 года Красногорским РОСП ГУФССП России по Московской области возбуждено исполнительное производство № 109329/20-50017-ИП.

Определением Арбитражного суда Московской области от 27 августа 2021 года по настоящему делу конкурсным управляющим ООО «Строй Каскад» утверждена Малинен И.Н.

21.10.21 в ЕФРСБ организатором торгов ООО «САЦ» по поручению конкурсного управляющего ООО «Строй Каскад» было размещено сообщение № 7537739 о проведении торгов по продаже принадлежащего ООО «Строй Каскад» имущества: земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1 481 кв.м. и объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 (Лот № 6).

По результатам проведенных торгов 02.12.21 с их победителем - Пантелеевым А.П. - конкурсным управляющим ООО «Строй Каскад» Малинен И.Н. был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 1а с ценой в размере 8 100 055 рублей (т. 3, л.д. 68-73).

Право собственности Пантелеева А.П. на спорное имущество зарегистрировано в установленном законом порядке 18.05.22.

Определением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-185113/16 от 13 апреля 2021 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 06 июля 2021 года и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24 августа 2021 года, был признан недействительным договор купли-продажи № 12 от 21.12.12, заключенный 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 арбитражный 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.

Принимая обжалуемое определение, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 10, 166, 168, 169, 301, 302, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации,

Апелляционный суд считает выводы суда первой инстанции законными и обоснованными, доводы апелляционной жалобы подлежащими отклонению.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона N 127-ФЗ от 26.10.02 "О несостоятельности (банкротстве)" и частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Согласно абзацу седьмому пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства все требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 134 настоящего Федерального закона, и требований о признании права собственности, об истребовании имущества из

чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства.

Обращаясь в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением, конкурсный управляющий ЗАО «Пассим» Домино И.Н. указал, что земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050210:209 и объект незавершенного строительства по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи дер. Бузланово, уч. 61, с кадастровым номером 50:11:0050403:1031 находятся во владении ООО «Строй Каскад» незаконно.

Как указывалось выше, данные объекты недвижимости по цепочке сделок перешли к ООО «Строй Каскад» от ЗАО «Пассим».

Вступившим в законную силу определением Арбитражного суда города Москвы от 13 апреля 2021 года по делу № А40-185113/16 была признана недействительной первая из цепочки сделок - договор купли-продажи № 12 от 21.12.12, заключенный между ЗАО «Пассим» и ООО «ИСК «ЭНБИЭМ-Мособлстрой».

При этом последствия недействительности сделки применены не были ввиду исключения ООО «ИСК «ЭНБИЭМ-Мособлстрой» из ЕГРЮЛ.

В то же время, арбитражный суд Московского округа в постановлении от 12 октября 2022 года по настоящему делу указал, что ЗАО «Пассим» не лишено права истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Как разъяснено в абзаце третьем пункта 16 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 63 от 23.12.10 "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. В случае подсудности виндикационного иска тому же суду, который рассматривает дело о банкротстве, оспаривающее сделку лицо вправе по правилам статьи 130 АПК РФ соединить в одном заявлении, подаваемом в рамках дела о банкротстве, требования о признании сделки недействительной и о виндикации переданной по ней вещи; также возбужденное вне рамок дела о банкротстве тем же судом дело по иску о виндикации может быть объединено судом с рассмотрением заявления об оспаривании сделки - их объединенное рассмотрение осуществляется в рамках дела о банкротстве.

Принятие судом в деле о банкротстве судебного акта о применении последствий недействительности первой сделки путем взыскания с другой стороны сделки стоимости вещи не препятствует удовлетворению иска о ее виндикации. Однако если к моменту рассмотрения виндикационного иска стоимость вещи будет уже фактически полностью уплачена должнику стороной первой сделки, то суд отказывает в виндикационном иске.

При наличии двух судебных актов (о применении последствий недействительности сделки путем взыскания стоимости вещи и о виндикации вещи у иного лица) судам необходимо учитывать следующее. Если будет исполнен один судебный акт, то исполнительное производство по второму судебному акту оканчивается

судебным приставом-исполнителем в порядке статьи 47 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве"; если будут исполнены оба судебных акта, то по позднее исполненному осуществляется поворот исполнения в порядке статьи 325 АПК РФ.

В силу статьи 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.

Таким образом, конкурсный управляющий ЗАО «Пассим» правомерно обратился в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением к ООО «Строй Каскад», как конечному приобретателю имущества.

В соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Пунктом 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено, что 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 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 путем помимо их воли.

Согласно правовому подходу, сформулированному в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2020 года N 301-ЭС17-19678 по делу N А11-7472/2015, 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 статьи 61.8 Закона о банкротстве к первому приобретателю и виндикационного иска по правилам статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) к последнему приобретателю, а не с использованием правового механизма, установленного статьей 167 Гражданского кодекса (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21.04.2003 N 6-П). Вопрос о подсудности виндикационного иска в этом случае подлежит разрешению с учетом разъяснений, данных в пункте 16 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" - требование о виндикации при подсудности виндикационного иска тому же суду, который рассматривает дело о банкротстве, может быть разрешено в деле о банкротстве, в иных случаях - вне рамок дела о банкротстве с соблюдением общих правил о подсудности.

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 последовательного 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.

По смыслу действующего законодательства для удовлетворения иска о виндикации имущества необходимо доказать, что конечный приобретатель был осведомлен об отсутствии у продавца права на отчуждение имущества, в связи с чем проверяется цена сделки на соответствие рыночной, а также иные условия совершения сделки.

В соответствии с позицией Верховного суда Российской Федерации, изложенной в Определении N 307-ЭС19-26444(1,2) от 01 июня 2020 года, по общему правилу истец, заявляющий виндикационный иск, доказывает недобросовестность приобретателя имущества, частности путем установления следующих фактов:

1. Безвозмездность приобретения имущества приобретателем.
2. Осведомленность ответчика о том, что лицо, у которого он приобрел имущество, не имело право это имущество отчуждать.

Как указывалось выше, первая из цепочки сделок, в результате которых спорное имущество от ЗАО «Пассим» перешло к ООО «Строй Каскад», была признана недействительной определением Арбитражного суда города Москвы от 13 апреля 2021 года по делу № А40-185113/16, как притворная сделка, совершенная аффилированными лицами, входящими в Группу строительно-инвестиционной компании NBM и контролировавшимися одним и тем же лицом – Бабелем М.А.

Вторая сделка в цепочке была совершена в пользу Ильина А.К., который являлся сотрудником ЗАО «Пассим», то есть лицом, заинтересованным по отношению к должнику. Стоимость отчуждения имущества составила 3 325 284 рубля, то есть более, чем в 6 раз ниже, чем первоначальная стоимость отчуждения имущества.

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 рублей.

Третья и четвертая сделка в цепочке также были совершены по стоимости, существенно отличающуюся в меньшую сторону от первоначальной.

Конечным приобретателем недвижимого имущества стало ООО «Строй Каскад», которое приобрело имущество у Моторного А.Е. по цене 5 000 000 рублей, что более, чем в 4 раза меньше стоимости отчуждения имущества по первоначальной сделке.



В целях определения действительной стоимости спорного имущества Арбитражный суд Московской области определением от 07 марта 2023 года назначил по делу судебную экспертизу, проведение которой было поручено эксперту ООО «Графо» Богаткевичу Александру Викторовичу (т. 4, л.д. 45-47).

На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы: Какова рыночная стоимость:

- земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1 481 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 21.12.12, 26.03.14, 09.12.14, 21.05.15.

Согласно заключению эксперта № С230326-3 от 27.05.23 стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209, площадью 1 481 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 21.12.12 – 7 800 000 рублей, по состоянию на 26.03.14 – 7 950 000 рублей, по состоянию на 09.12.14 – 7 510 000 рублей, по состоянию на 21.05.15 – 7 980 000 рублей (т. 5, л.д. 3-86).

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 21.12.12 – 4 220 000 рублей, по состоянию на 26.03.14 – 4 170 000 рублей, по состоянию на 09.12.14 – 4 230 000 рублей, по состоянию на 21.05.15 – 4 220 000 рублей.

На основании изложенного суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что по результатам 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 13.11.08 N 126).

Также суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что сделка по приобретению спорного имущества была совершена ООО «Строй Каскад» без должной осмотрительности.

В частности, суд указал следующее:

«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 вкупе 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 Бабеля 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-nbmstroiservisa-zaderzhan>, <https://www.forbes.ru/news/333841-smi-soobshchili-ozaderzhanii-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».

Также судом было установлено, что полученные ООО «Строй Каскад» от ООО «ИСК «ЭНИБЭМ-Мособлстрой» – первого недобросовестного приобретателя спорного имущества - денежные средства в размере 5 003 000 рублей в день их получения (27.05.15) были направлены на счет Моторного А.Е. в счет оплаты спорных объектов по предыдущей цепочке сделок – по договору купли-продажи земельного участка № 61 от 21.05.15.

У ООО «Строй Каскад» отсутствовали средства для приобретения имущества. Единственным источником пополнения расчетного счета ООО «Строй Каскад» вплоть до 12.08.15 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.

На основании изложенного суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, 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 обладало средствами на покупку спорного имущества, что подтверждает недобросовестность ООО «Строй Каскад».

Таким образом, судом было установлено нарушение имущественных прав и законных интересов истца ответчиком, вследствие чего заявленные требования об истребовании имущества из чужого незаконного правомерно были удовлетворены судом первой инстанции.

В силу пункта 1 статьи 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Следовательно, в конкурсной массе должника может находиться только имущество, фактически ему принадлежащее.

В соответствии с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, сформулированной в определении от 24 января 2022 года № 305-ЭС20-16615(2) по делу № А41-56447/2017, признание первой сделки недействительной означает, что контрагент должника по такой сделке не обладал распорядительной властью для перенесения права собственности на конечного приобретателя, то есть последний не приобрел право собственности по такой сделке по смыслу статьи 131 Закона о банкротстве.

На основании изложенного суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что спорное имущество подлежит исключению из конкурсной массы ООО «Строй Каскад».

Из материалов дела также следует, что по результатам проведенных в рамках дела о банкротстве ООО «Строй Каскад» торгов спорное имущество по договору купли-продажи недвижимого имущества № 1а от 02.12.21 было отчуждено Пантелееву А.П.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 63 от 23.12.10 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", 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 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными в случае, если:

- кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах;
- на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена;
- продажа была произведена ранее указанного в извещении срока;
- были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи;
- были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Исходя из системного анализа положений статей 4 и 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом разъяснений, содержащихся в указанном Информационном письме, лицо, обращающееся в суд с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать, что при проведении торгов допущены нарушения закона, проведенные торги повлекли нарушение его права, наличие причинно-следственной связи между допущенными нарушениями и возникшим нарушением прав, которые будут восстановлены в случае признания торгов недействительными и применения последствий недействительности заключенной на таких торгах сделки.

Из материалов дела следует, что оспариваемые торги в рамках дела о банкротстве ООО «Строй Каскад» были проведены при наличии ограничений в виде запрета совершать сделки по отчуждению, передаче в залог и обременению любыми иными правами третьих лиц земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050210:209 и объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:11:0050403:1031, установленного определением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-185113/16 от 13 ноября 2020 года.

Записи о запрещении регистрации в отношении объектов ООО «Строй Каскад» на основании определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-185113/16 от 13 ноября 2020 года были внесены в ЕГРП 26 ноября 2020 года и к дате проведения оспариваемых торгов погашены не были.

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.

Как верно указал суд первой инстанции, 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 ноября 2021 года 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.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции обоснованно признал оспариваемые торги и заключенный по их результатам договор купли-продажи спорного имущества недействительными сделками.

Довод апелляционной жалобы Пантелеева А.П. о его добросовестности при приобретении спорного имущества признается апелляционным судом несостоятельным.

По состоянию на дату подачи настоящего виндикационного требования в качестве собственника имущества в ЕГРН было указано ООО «Строй Каскад».

При этом в ЕГРН к моменту проведения торгов уже имелись сведения об ограничениях в отношении спорного имущества.

Действуя добросовестно и осмотрительно в рамках прав, предоставленных ему действующим законодательством, Пантелеев А.П. мог узнать о наличии зарегистрированных ограничений в отношении спорного имущества.

Сам по себе факт приобретения Пантелеевым А.П. спорного имущества на торгах, проводимых в рамках процедуры банкротства ООО «Строй Каскад», о добросовестности приобретателя не свидетельствует.

Более того, представителем Пантелеева А.П. в ходе судебного заседания были даны пояснения относительно того, что покупателю было известно о наложении обеспечительных мер, запрещающих реализацию имущества, а также относительно того, что наличие таких мер имеет влияние на цену в сторону снижения.

То есть Пантелеев А.П. фактически признал, что в момент совершения сделки ему было известно о наличии правопритязаний ЗАО «Пассим» на спорные объекты недвижимого имущества, на наличие возможности истребования имущества действительным собственником, а также на то, что объект недвижимого имущества был продан ему ниже цены, за которое могло быть продано имущество в отсутствие каких-либо притязаний.

Следовательно, действия Пантелеева А.П. по приобретению спорного имущества не могут быть признаны добросовестными.

Доводы заявителей апелляционных жалоб о пропуске конкурсным управляющим ЗАО «Пассим» срока исковой давности подлежат отклонению.

Согласно статье 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давности признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса (п. 1 ст. 196 ГК РФ).

Пунктом 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено, что если законом не установлено иное, 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.

При этом в соответствии с частью 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

В соответствии с пунктом 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Апелляционный суд также отмечает, что обращаясь с заявлением о виндикации имущества, об исключении его из конкурсной массы должника и о признании недействительными торгов по реализации этого имущества, конкурсный управляющий ЗАО «Пассим» действовал в защиту одного и того же интереса - возврата ранее

незаконно отчужденного имущества в конкурсную массу данного Общества, а потому и исковая давность по таким требованиям должна начинать течь одновременно.

Данный вывод соответствует правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 31 января 2024 года N 304-ЭС22-12819(7,8) по делу N А75-21122/2019.

В рассматриваемом случае у конкурсного управляющего ЗАО «Пассим» отсутствовали правовые основания для заявления виндикационного требования до 06 июля 2021 года - даты вступления в законную силу определения Арбитражного суда города Москвы от 13 апреля 2021 года по делу № А40-185113/16 о признании недействительным договора купли-продажи № 12 от 21.12.12, заключенного между ЗАО «Пассим» и ООО «ИСК «ЭНБИЭМ-Мособлстрой», которым в применении последствий недействительности сделки было отказано.

Поскольку с рассматриваемым заявлением конкурсный управляющий ЗАО «Пассим» обратился в арбитражный суд 18.01.22, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что срок исковой давности по заявленным требованиям пропущен не был.

Иных доводов, опровергающих выводы суда первой инстанции по существу, апелляционные жалобы не содержат.

Учитывая изложенное, апелляционный суд не находит оснований для отмены обжалуемого судебного акта, в связи с чем апелляционные жалобы удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 части 4 статьи 272, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **ПОСТАНОВИЛ:**

Определение Арбитражного суда Московской области от 25 января 2024 года по делу № А41-47164/17 оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Московского округа через Арбитражный суд Московской области в месячный срок со дня его принятия.

Председательствующий

Н.Н. Катькина

Судьи:

М.В. Досова

Д.С. Семикин