



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.iNfo@arbitr.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-60357/2019

Москва
18 ноября 2019 года

Дело № А40-14442/18

Резолютивная часть постановления объявлена 11 ноября 2019 года
Постановление изготовлено в полном объеме 18 ноября 2019 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи А.С.Маслова,
судей П.А. Порывкина и М.С.Сафроновой
при ведении протокола секретарем судебного заседания А.М.Козловой,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
ООО «Бизнесинвест» на определение Арбитражного суда города Москвы от 13.08.2019
по делу №А40-14442/18, вынесенное судьей Н.Л. Бубновой в рамках дела о
несостоятельности (банкротстве) ООО «СтройКомфорт»,
об отказе во включении в реестр участников строительства требований о передаче жилых
помещений;

при участии в судебном заседании:
от ООО «СтройКомфорт»- Трофимов А.А. дов.от 20.12.2018
от Абдуллаевой Г.А.- Ибрагимов Д.Ф. дов.от 13.07.2019

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 05.12.2018 общество с ограниченной ответственностью «Стройкомфорт» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на один год, применены правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, конкурсным управляющим утверждена Бусарова Инна Юрьевна.

В Арбитражный суд города Москвы поступили возражения по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования ООО «БИЗНЕСИНВЕСТ» о передаче восьмидесяти восьми квартир (371-404, 406-428, 430-460, расположенных по адресу: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, 19 км., уч. 1, корп. 2) в реестр участников строительства.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 13.08.2019 в удовлетворении заявления ООО «Бизнесинвест» отказано.

Не согласившись с вынесенным судом определением, ООО «Бизнесинвест» обратилось в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в

которой просит его отменить как принятое с нарушением норм материального и процессуального права.

В судебном заседании представители конкурсного управляющего и Абдуллаевой Г.А. против удовлетворения апелляционной жалобы возражали.

Рассмотрев дело в порядке статей 156, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, изучив представленные доказательства, суд апелляционной инстанции не находит оснований для отмены или изменения определения Арбитражного суда города Москвы на основании следующего.

Как следует из материалов дела, между ООО «БизнесИнвест» и ООО «СтройКомфорт» был заключен инвестиционный договор № ИД02-3 от 15.05.2014 (далее - инвестиционный договор), в соответствии с которым ООО «СтройКомфорт» обязался аккумулировать собственные средства, средства ООО «БизнесИнвест» и третьих лиц и направить их на цели реализации инвестиционного проекта и передать по итогам его реализации ООО «БизнесИнвест» 88 квартир, указанных в приложении № 3 к инвестиционному договору, общей площадью ориентировочно 4 685,9 кв.м., расположенных в многоквартирном 24-этажном двухсекционном жилом доме корпус 2 по строительному адресу: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, 19 км, участок 1.

В соответствии с условиями инвестиционного договора ООО «БизнесИнвест» был перечислен инвестиционный взнос в размере 445 160 500 руб.

Денежные средства на оплату инвестиционного взноса были предоставлены ООО «БизнесИнвест» ЗАО «МОССТРОЙЭКОНОМБАНК» в соответствии с кредитным договором № КД/14/0093 от 28.05.2014 (далее - Кредитный договор).

В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору был заключен договор залога имущественных прав (требований) № КД/14/0093/ДЗ/01 от 28.05.2014 - залога прав на получение в собственность 88 квартир площадью 4 685,9 кв. м. по инвестиционному договору.

В связи с тем, что квартиры не переданы, кредитор 20.02.2019 обратился в адрес конкурсного управляющего с заявлением о включении его требования в реестр требований участников строительства.

По результатам рассмотрения требования конкурсным управляющим было направлено заявителю уведомление об отказе во включении требований последнего в реестр требований участников строительства исх. №4 от 03.04.2019.

Данное обстоятельство послужило основанием для обращения ООО «Бизнесинвест» в суд первой инстанции с возражениями по результатам рассмотрения конкурсным управляющим заявления о включении в реестр требований участников строительства.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении возражений кредитора, исходил из отсутствия правовых оснований для включения требования ООО «Бизнесинвест» в реестр требований участников строительства. Также суд первой инстанции отметил обоснованность довода конкурсного управляющего о пропуске заявителем срока исковой давности.

Суд апелляционной инстанции соглашается с данными выводами суда первой инстанции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.4 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе внешнего управления в деле о банкротстве застройщика требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, в том числе возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, и (или) денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом

порядка предъявления требований к застройщику. С даты открытия конкурсного производства исполнение исполнительных документов по требованиям участников строительства, предусмотренным настоящим пунктом, прекращается.

Согласно пункту 3 статьи 201.4 Закона о банкротстве денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений (далее - требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему.

Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований участников строительства, который является частью реестра требований кредиторов, в порядке, предусмотренном настоящей статьёй.

Возражения по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования участника строительства могут быть заявлены в арбитражный суд участником строительства не позднее чем в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения участником строительства уведомления конкурсного управляющего о результатах рассмотрения этого требования. К указанным возражениям должны быть приложены документы, подтверждающие направление конкурсному управляющему копий возражений и приложенных к возражениям документов.

Согласно пункту 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве, требование о передаче жилого помещения - требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию (далее также - договор, предусматривающий передачу жилого помещения).

Согласно положениям пунктов 2 и 3 статьи 201.6 Закона о банкротстве арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения. Требование о передаче жилого помещения, признанное обоснованным арбитражным судом, подлежит включению арбитражным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений.

В силу пункта 6 статьи 201.1 Закона о банкротстве арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения, требования о передаче машино-места и нежилого помещения или денежного требования в том числе в случае заключения договоров участия в долевом строительстве или купли-продажи жилого помещения в объекте строительства, а также предварительных договоров участия в долевом строительстве или купли-продажи жилого помещения в объекте строительства.

В рассматриваемом случае предметом заявления является требование о включении их в реестр требований о передаче 88 жилых помещений.

Из представленных конкурсным управляющим уведомлений следует, что все спорные квартиры включены в реестр требований участников долевого строительства в связи с заключением договоров участия в долевом строительстве между должником и физическими лицами.

Заключение договоров участия в долевом строительстве физическими лицами направлено на удовлетворение их личных потребностей в улучшении жилищных условий, в то время как инвестиционная деятельность профессиональных участников рынка недвижимости преследует своей целью извлечение прибыли из объекта инвестирования.

Таким образом, судом установлено, что все квартиры, в отношении которых заявлены рассматриваемые требования были реализованы физическим лицам - участникам долевого строительства. При этом, за некоторыми участниками в настоящее время признано право собственности на указанные помещения.

Так, решениями Люберецкого городского суда Московской области 26.12.2017 по делу № 2-8884/17, от 30.11.2017 по делу № 2-8690/17, от 27.11.2017 по делу № 2-8672/17, от 08.12.2017 по делу № 2-8759/17, от 18.01.2018 по делу № 2-332/18, от 22.11.2018 по делу № 2-8320/18, от 12.12.2017 по делу № 2-9136/17, от 30.11.2017 по делу № 2-8689/17 и от 12.12.2017 по делу № 2-8654/17, за физическими лицами - участниками долевого строительства было признано право собственности на доли в объекте незавершенного строительства в виде квартир №№ 403, 417, 396, 458, 436, 423, 377 и 372 соответственно.

Кроме того, в отношении квартир № 384 и 385 требования физических лиц - участников долевого строительства о признании за ними права собственности на жилые помещения в настоящее время находятся на рассмотрении Арбитражного суда города Москвы.

При этом судом учтен принцип равенства и правовой определенности, закрепленный в статье 19 Конституции Российской Федерации, а также правовую позицию, сформированную в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.02.2015 № 305-ЭС14-1186 по делу № А40-80775/13.

Так, основной целью введения законодателем особых правил банкротства застройщиков, привлекающих средства граждан для строительства квартир в многоквартирном доме, является обеспечение приоритетной защиты последних как непрофессиональных инвесторов, в целом с таким подходом судов следует согласиться.

Признание права собственности на долю в объекте незавершенного строительства за участником строительства исключает признание права собственности на эту же долю за должником - застройщиком, что, в свою очередь, исключает всякую возможность включения этой доли в конкурсную массу.

Реестр требований о передаче жилых помещений - это определенная очередь, в порядке которой удовлетворяются требования участников строительства за счет конкурсной массы - объекта строительства, зарегистрированного на праве собственности за должником - застройщиком.

Для передачи права на объект незавершенного строительства застройщик первоначально сам должен оформить право собственности на него (пункт 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве и статья 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» - в редакции действующей на момент возникновения отношений).

При этом, постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.12.2017 по делу № А40-45102/17 установлено, что при удовлетворении требований заявленных конкурсным управляющим ЗАО «Мосстройэкономбанк» в лице ГК АСВ о включении в реестр требований кредиторов: права требования, вытекающего из Инвестиционного договора № ИД02-3 от 15.05.2014, заключенного между ООО «БизнесИнвест» и ООО «СтройКомфорт», включая, но не ограничиваясь, право на получение в собственность заявителей жилых помещений были нарушены права заявителей - физических лиц, заключивших прямой договор долевого участия с Застройщиком в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

С учетом изложенного, суд первой инстанции пришёл к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требования заявителя о включении спорных квартир в реестр требований по передаче жилых помещений.

Также судом учтено, что определением от 01.09.2017 Арбитражный суд города Москвы по делу А40-45102/17-8-59Б признал обоснованным заявление ЗАО «Мосстройэкономбанк» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Бизнес Инвест».

Указанным судебным актом включены в третью очередь реестра требований кредиторов требования ЗАО «Мосстройэкономбанк» в размере 990 537 702,69 руб., основанные на кредитном договоре от 28.05.2014 № КД/14/0093.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.12.2017 указанное определение изменено, определение отменено в части признания требований кредитора обеспеченных залогом имущества должника, в указанной части в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.07.2018 Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.12.2017 оставлено без изменения.

При этом, судом кассационной инстанции установлено, что обязательства ООО «СтройКомфорт» перед должником по инвестиционному договору и дополнительным соглашениям к нему были исполнены в полном объеме, права требования должника к ООО «СтройКомфорт» из инвестиционного договора перешли к ООО «СтройКомфорт».

Суд кассационной инстанции также указал, что и кредитор, и должник по инвестиционному договору совпали в одном лице, в результате чего обязательство прекратилось, поскольку права требования к ООО «СтройКомфорт» из инвестиционного договора от 15.05.2014 № ИД-02-3 более не находятся в залоге у ЗАО «Мосстройэкономбанк», так как все обязательства ООО «СтройКомфорт» из указанных сделок прекращены, что, в свою очередь, повлекло прекращение залога 88 квартир, указанных в приложении №1 к договору залога, общей площадью 4 685,9 кв.м., расположенном в строящемся многоквартирном 24-этажном двухсекционном жилом доме корпус 2 по строительному адресу: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, 19 км, участок 1.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 24.03.2017, установлено, что залоговые права ЗАО «Мосстройэкономбанк» по договору залога № КД/14/0093/ДЗ/01 от 28.05.2014 в отношении прав требования ООО «БизнесИнвест» к ООО «СтройКомфорт», вытекающих из инвестиционного договора № ИД-02-3 от 15.05.2014 прекратились.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившее в законную силу судебное решение является обязательным для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежит исполнению на всей территории Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела.

Таким образом, суд, исследовав и оценив все представленные сторонами доказательства, а также доводы и возражения участвующих в деле лиц, установив, что право собственности должника на часть долей в объекте незавершенного строительства прекращено в связи с признанием на указанные доли права собственности граждан, требование ООО «БизнесИнвест» о передаче квартир не может быть включено в реестр требований о передаче жилых помещений, так как должник таким жилым помещением не владеет, при этом доказательств признания права собственности ООО «БизнесИнвест» и его регистрации на спорные квартиры не представлено, в то время как за гражданами - участниками долевого строительства право собственности на это имущество уже признано, пришел к обоснованному выводу об отказе во включении требований в реестр жилых помещений.

Суд апелляционной инстанции также поддерживает вывод суда первой инстанции о пропуске заявителем срок исковой давности.

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

Согласно пункту 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Обращения лица с заявлением о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений является наряду с общими положениями статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, специальной нормой, позволяющей защитить свои права и законные интересы в процедуре банкротства

Согласно пункту 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации). Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и не имеется уважительных причин для восстановления этого срока для истца - физического лица, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела

Как разъяснено в пункте 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» возражения на требования конкурсных кредиторов, основанные на пропуске исковой давности, являются средством защиты заинтересованных лиц, а потому могут заявляться любым лицом, имеющим право на заявление возражений относительно требований кредиторов в соответствии со статьями 71 или 100 Закона о банкротстве. Если обстоятельства, на которые ссылаются указанные лица, подтверждаются в судебном заседании, арбитражный суд выносит определение об отказе во включении требования данного кредитора в реестр требований кредиторов в связи с пропуском срока исковой давности (пункт 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как следует из пункта 6.2.9 инвестиционного договора №ИД02-3 от 15.05.2014 застройщик обязуется передать в срок не позднее 3 квартала 2015, помещения, причитающиеся инвестору по акту приема-передачи.

Принимая во внимание положения пункта 6.2.9 инвестиционного договора и приведенные выше положения Закона, у кредитора возникло право требования к должнику с 01.10.2015.

Таким образом, по состоянию на 12.04.2019 (момент обращения с требованием), срок исковой давности истек, что в силу положений статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации является самостоятельным основанием к отказу в удовлетворении требования.

В материалах дела отсутствуют доказательства обстоятельств, свидетельствующих о перерыве, приостановлении течения срока исковой давности, тогда как в силу положений п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» бремя доказывания наличия данных обстоятельств, возлагается на лицо, предъявившее иск.

Доводы ООО «БизнесИнвест» о ничтожности договоров участия в долевом строительстве, заявленные также обществом в апелляционной жалобе, обоснованно отклонены судом первой инстанции ввиду их недоказанности.

В силу пункта 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 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 (пункт 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (пункт 5 статьи 10 Кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, 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 (пункт 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если совершение сделки нарушает установленный статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации запрет, в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана недействительной на основании статей 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 7 постановления Пленума 7 Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Между тем, надлежащих доказательств злоупотребления правом при заключения сторонами указанных договоров в материалы дела не представлено. Кроме того, не представлены доказательства недобросовестности участников строительства.

Также в материалы дела не представлены доказательства осведомленности участников строительства о наличии инвестиционного договора, заключенного между должником и ООО «БизнесИнвест».

В связи с изложенным, суд первой инстанции обоснованно указал на отсутствие оснований для удовлетворения возражений ООО «БизнесИнвест».

Доводы апелляционной жалобы по сути выражают несогласие заявителя с правовой позицией суда первой инстанции, с которой соглашается суд апелляционной инстанции, и не содержат каких-либо фактов или обстоятельств, которые могли бы послужить основанием для изменения или отмены обжалуемого определения.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции приходит к выводу о принятии судом первой инстанции оспариваемого определения с учетом правильно установленных обстоятельств, имеющих значение для дела, полно, всесторонне и объективно исследованных доказательств, с учетом правильного применения норм материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 266 – 269, 271, 272 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

ПО С Т А Н О В И Л:

Определение Арбитражного суда города Москвы от 13.08.2019 по делу № А40-14442/18 оставить без изменения, а апелляционную жалобу ООО «Бизнесинвест» – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня принятия и может быть обжаловано в течение одного месяца со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

А.С.Маслов

Судьи:

П.А.Порывкин

М.С. Сафронова