

Гаркунов И., Иванченко Д., Мальшаков А., Молчанов В., Орлов К.,
Репин И., Сергеев Г., Трубин Н., Хряпченко А.

подготовлено магистрантами спецкурса «Банкротство застройщиков»
в рамках магистерской программы «Банкротное право»,
лектор – Даниил Савченко

ВЫБЫТИЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДДВЕРИИ БАНКРОТСТВА: ДОСУДЕБНАЯ РЕАБИЛИТАЦИЯ ИЛИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНАЯ СДЕЛКА?

ОБЗОР ПРАКТИКИ



Санкт-Петербургский
государственный
университет



БАНКРОТНЫЙ
КЛУБ
НАЦИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ

01

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-3104/2014

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

29 октября 2014 г.

ДЕЛО

А70-7740/2013

Оспариваемые сделки:

Договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

Из содержания договора цессии следует, что должник уступил ООО “Тюменгазстрой” не только права, но и обязанности по договору аренды земельного участка, заключенному с арендодателем Департаментом имущественных отношений Тюменской области.

Помимо передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка ООО СФ “САРЕТ” как застройщик передал ООО “Тюменгазстрой” свои права и обязанности застройщика.

Оспариваемый договор уступки прав от 21.03.2012 конкурсным управляющим рассматривается исключительно как самостоятельная сделка без учета того, что земельный участок, права и обязанности аренды в отношении которого переданы должником ООО “Тюменгазстрой” по оспариваемому договору, на момент заключения договора уступки прав от 21.03.2012 не был свободным, на этом участке возводилось строительство многоэтажного жилого дома.

С учетом передачи должником ООО “Тюменгазстрой” прав застройщика жилого дома передачу должником новому застройщику ООО “Тюменгазстрой” своих прав и обязанностей арендатора земельного участка по оспариваемому договору цессии нельзя рассматривать в отрыве друг от друга отдельно для целей установления цели причинения вреда имущественным правам кредиторам должника, принимая во внимание, что в число таких кредиторов входят также и участники долевого строительства, с которыми должником были заключены договоры участия в долевом строительстве до передачи ООО “Тюменгазстрой” прав и обязанностей по договору цессии (2007, 2008, 2009, 2010 годы).

Суды правомерно дали оценку оспариваемому договору во взаимосвязи с переданными должником ООО “Тюменгазстрой” обязанностями застройщика в отношении строящегося на земельном участке жилым домом перед дольщиками по заключенным договорам долевого участия с ООО “СФ “САРЕТ”, то есть договор от 21.03.2012 не может быть рассмотрен в отрыве от договора уступки прав застройщика от 16.04.2012.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

19 марта 2020 г.

ДЕЛО

А45-7574/2017

Оспариваемые сделки:

Договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

Конкурсный управляющий ООО “Интехстрой” предоставил ответ мэрии г. Новосибирска от 16.04.2018. Из данного ответа следовало, что право застройщика, основанное на разрешении на строительство N Ru 54303000-374, от должника к ООО “АктивСтройИнвест” перешло в результате заключения между ними соглашения от 10.06.2016 в редакции дополнительного соглашения от 20.06.2016 о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 15.08.2013 N 116481- р, заключенному с мэрией г. Новосибирска.

Результатом перевода прав арендатора по договору аренды от 15.08.2013 N 116481-р от ООО “Интехстрой” на ООО “АктивСтройИнвест” к последнему, помимо прав застройщика, перешли также и все произведенные должником до указанной даты затраты по возведению III этапа строительства многоквартирных жилых домов, надземной-подземной автостоянки.

Соглашение заключено заинтересованными лицами менее чем за год до даты принятия заявления о признании должника банкротом, при заключении соглашения должник имел неисполненные денежные обязательства перед контрагентами, рыночная стоимость отчужденного права аренды, определенная независимым оценщиком, превышает цену спорного соглашения, понесенные должником затраты на расселение жильцов аварийного дома и строительство автостоянки при определении цены уступаемого права аренды не учтены.

РЕЗУЛЬТАТ:

Требование о признании сделки недействительной удовлетворено

03

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-2831/2012

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

31 июля 2013 г.

ДЕЛО

А46-8936/2010

Оспариваемые сделки:

- договор уступки прав и перевода долга по договору генерального подряда
- договор о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды

Нормы, по которым оспариваются сделки:

ст. 61.1 Закона о банкротстве, ст. 10 ГК РФ

Основные выводы суда:

Суд первой инстанции, признавая недействительными договор N 1/У уступки прав (требований) и перевода долга по договору генерального подряда от 01.03.2010 N 232/10 и соглашение о замене стороны в обязательстве к договору от 01.03.2010 N 1/У, обоснованно исходил из того, что договор N 1/У имеет элементы договоров уступки права требования и перевода долга, что свидетельствует о его смешанном характере.

В соответствии со статьей 391 ГК РФ перевод долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора. Принимая во внимание данную норму, суд пришел к правильному выводу о недействительности договора N 1/У уступки прав (требований) и перевода долга по признаку ничтожности в связи отсутствием согласия участников долевого строительства на перевод долга.

Суд апелляционной инстанции (постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2013 № 08АП-346/2011), соглашаясь с данным выводом и учитывая положения постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 N 54 “О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем”, указал на то обстоятельство, что обязанностью ООО “Сибстрой” по договорам долевого участия являлось строительство дома и передача в собственность участников строительства определенных сторонами жилых помещений. При этом в пункте 5.2.1 договоров было указано, что застройщик вправе передать свои права и обязанности по договору третьим лицам только с письменного согласия дольщика. Следовательно, передача должником прав и обязательств застройщика жилого дома ООО “СХ “Полет и К”, оформленная договором цессии, по сути являющаяся переводом долга, оформленная без одобрения участниками долевого строительства, не может быть признана действительной.

РЕЗУЛЬТАТ: Требование о признании сделки недействительной удовлетворено

04

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-6174/2017

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

26 февраля 2018 г.

ДЕЛО

А46-10337/2015

Оспариваемые сделки:

- договоры купли-продажи стройматериалов
- договор об установлении индивидуального тарифного плана

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

Оценка спорных сделок не может осуществляться судом в отрыве от намерений участников сделок, связанных с заменой застройщика многоквартирного жилого дома на объекте, поскольку именно такой заменой обусловлены все действия участников спорных сделок.

Свайное поле было получено Кооперативом-1 от Компании “ОмСтрой-2001” также в целях достройки многоквартирного жилого дома. Однако указанная цель не была достигнута в связи с финансовыми трудностями должника, поэтому было принято решение привлечь к строительству инвесторов, в частности общество “Спектр Плюс”.

Полученные должником в качестве оплаты по договору купли-продажи денежные средства были направлены на погашение задолженности по арендной плате перед Департаментом имущественных отношений администрации города Омска.

В последующем земельный участок был передан созданному участниками строительства новому жилищно-строительному кооперативу - Кооперативу-2.

Соответственно, главной целью спорных сделок являлась организация достройки дома, то есть исполнение обязательств перед участниками строительства за счет привлечения инвестора.

В этой связи оснований для вывода о недействительности оспариваемых сделок у судов не имелось.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

05

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-8952/2018

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

28 мая 2019 г.

ДЕЛО

А40-239289/2015

Оспариваемые сделки:

Договор купли-продажи доли в уставном капитале

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве, ст.10 и 168 ГК РФ

Основные выводы суда:

Таким образом, суды пришли к выводу, что указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что оспариваемый договор подлежит признанию недействительным как подозрительная сделка по правилам ст. 61.2 Закона о банкротстве с учетом разъяснений п. п. 5 - 7 постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 “О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона “О несостоятельности (банкротстве)”.

Суды пришли к обоснованному выводу о том, что отчуждение спорного имущества должником в пользу заинтересованного лица - ответчика было произведено при наличии у должника признаков неплатежеспособности на дату совершения оспариваемой сделки.

При этом ответчик был осведомлен о признаках неплатежеспособности должника.

Кроме того, судом установлено наличие согласованных действий должника и ответчика, поскольку одни и те же лица являлись руководителями, представителями и сотрудниками должника и ответчика.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что в действиях должника и ответчика имелись признаки злоупотребления правом, так как при наличии неисполненных обязательств в значительном размере должник предпринял меры по выводу собственного актива путем продажи имущества заинтересованному лицу (статья 10 ГК РФ).

В этой связи, оценив спорный договор на предмет наличия признаков его недействительности по основаниям, предусмотренным в ст. ст. 10, 168 ГК РФ, суды обеих инстанций пришли к выводу о том, что подписанный сторонами

договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО “ДВМстройпроект” в размере 100% номинальной стоимостью 500 000 руб. заключен при злоупотреблении правом без равноценного исполнения обязательств ответчиком, с целью вывода ликвидного имущества должника, во избежание обращения на него взыскания по требованиям кредиторов. В результате совершения спорной сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов, выразившийся в уменьшении размера имущества должника.

Учитывая обстоятельства настоящего дела в их совокупности, а именно: наличие у должника признаков неплатежеспособности на дату совершения оспариваемой сделки, причинение вреда кредиторам выводом имущества должника - доли в уставном капитале без равноценного исполнения обязательств ответчиком, денежные средств от реализации которого могли быть направлены на удовлетворение требований кредиторов, осведомленность ответчика о признаках неплатежеспособности должника, суды пришли к правомерному выводу о наличии правовых оснований для признания оспариваемой сделки недействительной на основании статей 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

РЕЗУЛЬТАТ:

Требование о признании сделки недействительной удовлетворено.

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

02 ноября 2020 г.

ДЕЛО

А40-92318/2016

Оспариваемые сделки:

Соглашение о переходе права собственности на земельный участок для строительства многоэтажного жилого дома, о переходе права собственности на незавершенное строительство.

Нормы, по которым оспариваются сделки:

ст. 61.2 Закона о банкротстве, ст. 10, 168, 173.1. ГК РФ

Основные выводы суда:

Как указали суды, доказательств, что ООО “Вязьмастройкомплект” было известно о том, что спорные сделки для ОАО “Нефтяной дом-холдинг” являются крупными, не представлено, как и доказательств убыточности сделки для должника, при этом суды пришли к выводу, что воля ОАО “Нефтяной дом-холдинг” была направлена на получение прав застройщика, а воля ООО “Вязьмастройкомплект” - на уменьшение кредиторской задолженности перед ОАО “Нефтяной дом-холдинг”.

Суды установили, что ОАО “Нефтяной дом-холдинг” привлекало денежные средства для финансирования объектов строительства напрямую либо с привлечением соинвесторов по следующему адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Красноармейское шоссе в районе дома N 15, при этом в ходе судебного разбирательства лица, участвующие в деле, документально подтвердили и не оспорили наличие у ОАО “Нефтяной дом-холдинг” обязательств по передаче жилых помещений.

Таким образом, в силу содержащихся в действующем законодательстве понятий и определений ОАО “Нефтяной дом-холдинг” обладает признаками застройщика, в связи с чем к должнику применены правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Суды дали оценку доводам заявителя относительно того, что спорные сделки не соответствуют главе 24 ГК РФ и указали, что положения Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации” не предусматривают заключение договора о переводе долга и договора

об уступке права требования при изменении застройщика, при том что в настоящем случае дольщики в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ОАО “Нефтяной Дом-холдинг” реализовали свое право и подали заявления об установлении требований в реестр требований должника.

Судами установлено, что с февраля 2011 года Бурлаков Д.Н. являлся лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа ОАО “Нефтяной Дом - Холдинг”, им подписывались оспариваемые по настоящему делу соглашения, заключенные между ОАО “Нефтяной Дом - Холдинг” и ООО “Вязьмастройкомплект”, а также протокол общего собрания дольщиков.

Данные соглашения после их подписания стали исполняться со стороны ОАО “Нефтяной Дом - Холдинг” в лице его управляющего Бурлакова Д.Н., что, по мнению судов, свидетельствует о том, что воля Бурлакова Д.Н., как лица, которое совершало все перечисленные действия, также была направлена на исполнение заключенных между ОАО “Нефтяной Дом - Холдинг” и ООО “Вязьмастройкомплект” соглашений от 12 января 2015 года и от 26 мая 2015 года, а также протокола общего собрания дольщиков от 26 мая 2016 года.

Оспариваемые соглашения после их подписания стали исполняться: в Управлении Росреестра по Смоленской области был зарегистрирован переход права собственности на земельный участок и объект незавершенного строительства с ООО “Вязьмастройкомплект” на ОАО “Нефтяной Дом - Холдинг”; после регистрации перехода права собственности на объект незавершенного строительства и земельный участок были заключены дополнительные соглашения к договорам долевого участия с дольщиками, при этом дополнительные соглашения были переданы на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Смоленской области.

Кроме того, со стороны ОАО “Нефтяной Дом - Холдинг” были оформлены документы для получения разрешения на строительство, направлены письма с требованием об осуществлении оплаты по договорам долевого участия, в последующем были поданы иски в адрес дольщиков о расторжении заключенных договоров долевого участия.

Учитывая все вышеизложенное, суды обоснованно не нашли оснований для признания сделок недействительными на основании ст. ст. 10, 168, 173.1. Гражданского кодекса РФ.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

07

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-24245/2018

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

29 декабря 2021 г.

ДЕЛО

А41-29941/2017

Оспариваемые сделки:

Договор о передаче функций застройщика при строительстве объекта капитального строительства, договор о переводе долга

Нормы, по которым оспариваются сделки:

ст. 61.1 Закона о банкротстве, ст. 10 ГК РФ

Основные выводы суда:

В материалы дела доказательства того, что стороны сделки действовали не добросовестно конкурсным кредитором не представлено, оспариваемая сделка совершена в рамках обычной хозяйственной деятельности должника. Доказательств аффилированности сторон суду первой инстанции и апелляционной коллегии не представлено, как и доказательств причинения вреда кредиторам.

Кроме того, судом апелляционной инстанции учтено, что оспариваемый договор уступки прав требования по договорам участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома, заключенные между ООО “ТД Стройбетон” и ООО “Инвестстрой”, не затрагивает права должника и его имущества, поскольку его объем прав по передаче объектов долевого строительства не изменяется в связи с переходом прав требования другому лицу, в связи с чем, нарушение прав кредиторов ООО “ПКФ Стройбетон” не установлено.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

08

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-7108/2015

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

17 июня 2015 г.

ДЕЛО

А40-113890/2013

Оспариваемые сделки:

Договор уступки прав требований в отношении арендованного участка

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

Установив, что договор аренды земельного участка, права арендатора по которому были уступлены должником ООО “Триумф”, был заключен в целях строительства должником жилого комплекса на основании инвестиционного соглашения от 10.11.2010 с Администрацией города Рязани, а в результате уступки новый арендатор принял на себя не только права, но и обязанности перед физическими и юридическим лицами, неисполненные должником на сумму 300 215 128, 62 рублей, суды пришли к выводу о том, что оспариваемый конкурсным управляющим договор уступки не только не уменьшил конкурсную массу должника, но и улучшил его финансовое состояние.

Также суды приняли во внимание, что новым арендатором был впоследствии заключен договор уступки прав арендатора другому лицу за 2 000 000 рублей, а конкурсным управляющим не было представлено доказательств того, что стоимость переуступаемых прав на дату совершения оспариваемой сделки существенно выше стоимости переуступленного права по договору № КС03-12Ю аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0110005:3100 на период строительства от 02.02.2012 на основании договора от 22.03.2012.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

09

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-20611/2015

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

16 марта 2018 г.

ДЕЛО

А41-66051/2015

Оспариваемые сделки:

Соглашения об уступке прав и переводе обязанностей застройщика

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

Заявителем не доказано причинения имущественного вреда кредиторам, поскольку вместе с правами фактического владения и пользования объектами незавершенного строительства, должником уступлены были и обязанности первоначального застройщика по дальнейшей организации процесса строительства жилых домов с объектами инфраструктуры и социального назначения, а также по передаче объектов строительства участникам (дольщикам), что сняло с должника финансовую нагрузку.

Суды обоснованно указали, что признание спорной сделки недействительной может повлечь увеличение числа кредиторов должника в виде граждан, заключивших договоры по долевого строительству.

Также суды отметили то обстоятельство, что спорный договор заключен между заинтересованными сторонами, но это само по себе не свидетельствует о недействительности сделки.

Кроме того, суды учли, что сделка фактически исполнена сторонами.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

Арбитражный суд Центрального округа

ДАТА

21 февраля 2019 г.

ДЕЛО

А68-7166/2015

Оспариваемые сделки:

Соглашение об уступке прав и обязанностей по договору на строительство многоквартирных жилых домов

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п.1, п.2 ст. 61.2 закона о банкротстве, ст. 168 Гражданского кодекса РФ, ст. 35 Земельного кодекса РФ

Основные выводы суда:

Согласно заключению дополнительной судебной экспертизы, итоговый расчет рыночной стоимости прав и обязанностей по строительству многоквартирных жилых домов, переданных на основании соглашения об уступке прав и обязанностей, заключенного между ООО “Анкер” и ООО “Инкомстрой”, 2015 составляет 587 551 117 рублей, со знаком “минус”.

Поскольку указанная стоимость определена экспертом как отрицательная (-587 551 117 рублей, со знаком “минус”), суд не нашел оснований для вывода о неравноценности в порядке части 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

В настоящее время ЗАО “Инвестиционно-строительная компания” (приобрело права и обязанности застройщика от ООО “Инкомстрой”) выполняет весь комплекс строительно-монтажных работ по завершению строительства многоквартирных домов, расположенных на земельном участке.

Суд справедливо учел, что в отношении ООО “Анкер” возбуждено дело о банкротстве, срок передачи квартир дольщикам истек, работы по консервации незавершенного строительства не проведены, и данные обстоятельства могут привести в негодность существующие строительные конструкции, что в свою очередь ведет к разрушению объекта строительства.

С учетом того, что все участники долевого строительства многоквартирных домов предоставили ЗАО “Инвестиционно-строительная компания” письменные согласия на переход права собственности на земельный участок и завершение строительства, ООО “Анкер” не имеет обязательств о передаче

в собственность жилых помещений (квартир или комнат) в многоквартирном доме участникам строительства, суд пришел к выводу о том, что ЗАО “Инвестиционно-строительная компания” в полном объеме выполнены требования статей 319, 346 ГК РФ о получении согласия на перевод долга от ООО “Анкер” и отчуждения предмета залога (земельного участка).

Следует учитывать, что разрешение спорного вопроса затрагивает права широкого круга лиц, имеет существенное социальное значение, поскольку влияет на защиту прав дольщиков, перед которыми должник не исполнил обязательства по передаче квартир.

Вследствие совершения оспариваемых сделок, с одной стороны, должник освободился от исполнения значительного объема обязательств по договорам долевого участия в строительстве, с другой, иным лицом взяты на себя эти обязательства (частично исполнены), с чем согласны все лица, с которыми у должника заключены договоры долевого участия в строительстве.

При этом, как установлено судом в результате проведения экспертиз, права должника и его кредиторов не нарушены, поскольку стоимость объема переданных должником обязательств значительно превышает стоимость переданных новому застройщику земельных участков и объектов незавершенного строительства.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

Арбитражный суд Центрального округа

ДАТА

12 сентября 2017 г.

ДЕЛО

А62-3589/2016

Оспариваемые сделки:

Соглашение о переходе права собственности на земельный участок для строительства многоэтажного жилого дома, протокол собрания дольщиков, утвердившего указанную сделку.

Нормы, по которым оспариваются сделки:

ст.ст. 61.1, 61.8, 61.9 Закона о банкротстве, ст.ст. 166, 167, 173.1 Гражданского кодекса РФ

Основные выводы суда:

Как верно отмечено судами, в материалы дела не представлено доказательств того, что ООО “Вязьмастройкомплект” (должник) было известно о том, что спорные сделки для ОАО “Нефтяной Дом - холдинг” являются крупными, также как и не представлено доказательств того, что заключенные сделки являлись убыточными для ОАО “Нефтяной Дом - холдинг”.

Таким образом, вывод судов о том, что воля ИП Бурлакова Д.Н., как лица, которое совершало все перечисленные действия, была направлена на исполнение заключенных между ОАО “Нефтяной Дом - Холдинг” и ООО “Вязьмастройкомплект” Соглашений от 12 января 2015 года и 26 мая 2015 года, а также Протокола общего собрания дольщиков от 26 мая 2016 года, соответствует материалам дела и представленным доказательствам.

В связи с чем, обращение ИП Бурлакова Д.Н. с заявлением об оспаривании указанных сделок должника является злоупотреблением своим правом, связанным с неудачной реализацией деятельности, связанной с экономическим использованием приобретенных у ООО “Вязьмастройкомплект” земельного участка и объекта незавершенного строительства.

воля ОАО “Нефтяной Дом - холдинг” была направлена на получение прав застройщика, а воля ООО “Вязьмастройкомплект” на уменьшение кредиторской задолженности перед ОАО “Нефтяной Дом - холдинг”.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ДАТА

17 июня 2022 г.

ДЕЛО

А32-33769/2016

Оспариваемые сделки:

Соглашение об уступке прав и переводе обязанностей застройщика

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п.2 ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

Суд установил, что права первоначального застройщика - Веремчук В.А. перешли к ЖСК "Вивальди", руководителем и одним из учредителей которого являлся Веремчук А.Ф., а в числе соучредителей числится Самусенко Ю.А. Единоличным руководителем и учредителем последующего застройщика - должника является Веремчук А.Ф., в последующем права застройщика переданы обществу, руководителем и единственным учредителем которого является Самусенко А.В.

Указанные выше обстоятельства в совокупности свидетельствует о взаимной связи между Самусенко А.В., Веремчуком А.Ф. и ООО СК "Иван Калита" и согласованности их действий. При таких обстоятельствах апелляционная коллегия приходит к выводу о том, что ООО "Вивальди" является аффилированным по отношению к ООО СК "Иван Калита" лицом в соответствии со статьей 19 Закона о банкротстве.

Фактически по условиям заключенного соглашения ответчик принял на себя все права застройщика, включая обязанности должника перед участниками долевого строительства и право на получение прибыли от реализации квартир в многоквартирном доме.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что фактически в результате совершения спорной сделки из владения должника выбыл его единственный актив при наличии неисполненных обязательств перед кредиторами в отсутствие равноценного встречного исполнения, в связи с чем объект незавершенного строительства был передан заинтересованному лицу при отсутствии у должника имущества, денежных средств для погашения задолженности перед независимыми кредиторами, что свидетельствует о цели причинения вреда имущественным правам кредиторов должника.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ДАТА

01 февраля 2022 г.

ДЕЛО

А32-454/2014

Оспариваемые сделки:

Соглашение об уступке прав и переводе обязанностей застройщика

Нормы, по которым оспариваются сделки:

ст. 10 ГК РФ, ст. 168 ГК РФ, п.1 ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

Рассматривая соглашение о расторжении договора о совместной деятельности по строительству многоквартирного жилого дома от 26.03.2003, заключенного между ООО “Кворум-6” и Кайтуковым В.П., во взаимосвязи с соглашением об отступном от 10.11.2012 между должником и ООО “Портал”, дополнительным соглашением к нему от 20.04.2013, фактом признания права собственности на квартиры, переданные участникам долевого строительства по первоначально заключенным договорам с ООО “Кворум-6”, в последующем заключившим договоры с ООО “Портал”, апелляционный суд, оценив представленные в дело доказательства, в частности заключения судебных экспертиз, пришел к выводу об отсутствии неравноценности спорной сделки и злоупотребления правом. Фактически при распределении результатов договора о совместной деятельности по строительству от 26.03.2003 сторонами принято во внимание обременение объекта в виде необходимости передачи дольщикам 1 тыс. кв. м жилых площадей в жилом комплексе стоимостью 33 млн рублей.

Учитывая установленные обстоятельства, апелляционный суд пришел к правильному выводу о том, что в данном случае не представлены доказательства, безусловно свидетельствующие о неравноценности встречного исполнения в результате заключения спорного соглашения. Оспаривая судебные акты, конкурсный управляющий документально не опроверг правильности выводов судебных инстанций.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ДАТА

10 февраля 2022 г.

ДЕЛО

А63-4453/2019

Оспариваемые сделки:

Соглашение о передаче функций застройщика, по условиям которого должник передал ответчику свои права и обязанности, связанные с окончанием строительства, вводом в эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и передачей участникам долевого строительства объектов недвижимого имущества (квартир, помещений), указанных в соответствующих договорах долевого строительства, заключенных между застройщиком и участником долевого строительства

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п. 2 ст. 168 ГК РФ, п.п. 1, 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

На дату заключения оспариваемого соглашения на основании заключенных должником договоров все жилые и нежилые помещения в объекте реализованы участникам строительства.

Возможность привлечения средств участников долевого строительства для окончания строительства объекта за счет заключения новых договоров участия в долевом строительстве отсутствует.

Обязательства перед дольщиками передать жилые и нежилые помещения также переданы обществу.

Сумма требований дольщиков по договорам составляет 277 804 236 рублей. В результате совершения оспариваемой сделки должник передал обществу не только права, но и обязанности, влекущие дополнительные затраты на окончание строительства объекта и на введение его в эксплуатацию. Изложенное свидетельствует о том, что отчуждение имущества произведено при равноценном встречном предоставлении по сделке, следовательно, не могло причинить вред имущественным правам кредиторов.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

15

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф08-9354/2021

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ДАТА

23 сентября 2021 г.

ДЕЛО

А63-4453/2019

Оспариваемые сделки:

Соглашение о передаче функций застройщика, по условиям которого должник передал ответчику свои права и обязанности, связанные с окончанием строительства, вводом в эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и передачей участникам долевого строительства объектов недвижимого имущества (квартир, помещений), указанных в соответствующих договорах долевого строительства, заключенных между застройщиком и участником долевого строительства

Нормы, по которым оспариваются сделки:

ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

Судом установлено, что передача объекта строительства новому застройщику имела целью не причинение имущественного вреда кредиторам (дольщикам) прежнего застройщика (должника), а прежде всего завершение строительства многоквартирного жилого дома и выполнение обязательств перед участниками долевого строительства.

Одновременно с правами на недостроенный объект ответчик принял на себя обязательства достроить многоквартирный жилой дом и передать его дольщикам.

На дату заключения оспариваемого соглашения все жилые и нежилые помещения в указанном многоквартирном жилом доме реализованы ООО «Крован-КМВ» участникам строительства. Возможность привлечения средств участников долевого строительства для окончания строительства объекта за счет заключения новых договоров участия в долевом строительстве отсутствует.

По всем заключенным договорам долевого участия у должника имеется задолженность перед участниками строительства, которая передана новому застройщику.

Установлено, что сумма требований дольщиков по договорам составляет 104 512 625 рублей. Согласно отчету об оценке, рыночная стоимость незавершенного строительством многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями составила 100 112 000 рублей.

Доказательств того, что соглашение о передаче функций застройщика заключено на невыгодных для должника условиях не представлено.

В результате совершения оспариваемой сделки ООО «Крован-КМВ» передало АО «ПАКС» не только права, но и обязанности, влекущие дополнительные затраты на окончание строительства объекта и на введение его в эксплуатацию.

Изложенное свидетельствует о том, что отчуждение имущества произведено при равноценном встречном предоставлении по сделке, следовательно, не могло причинить вред имущественным правам кредиторов.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

Арбитражный суд Северо-Западного округа

ДАТА

19 ноября 2019 г.

ДЕЛО

А56-21769/2016

Оспариваемые сделки:

О признании договора купли-продажи земельного участка и дополнительного соглашения к нему, заключенного между должником и новым застройщиком (ООО «Жилой комплекс «Ванино») недействительными; о применении последствий недействительности сделки и признании недействительной регистрационной записи.

Нормы, по которым оспариваются сделки:

на основании ст. 10, ст. 168, п. 1 ст. 170 ГК РФ и п. 2 ст. 64 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

В 2017 году дольщики выразили свою волю на смену застройщика на ООО «ЖК Ванино», путем подписания заверенного нотариусом согласия, а в судебных заседаниях суда первой инстанции дольщики указывали на необходимость продолжения строительства именно ООО «ЖК Ванино», а не должником.

Отказывая в признании сделки недействительной, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что факт реализации Обществом по оспариваемой сделке недвижимого имущества стоимостью, превышающей 5% балансовой стоимости активов должника на дату совершения сделки, не доказан, в силу чего получение согласия временного управляющего не требовалось.

Действительность Договора в данном случае не может быть поставлена в зависимость от государственной регистрации права, поскольку в соответствии с частью 3 статьи 1 Закона о государственной регистрации недвижимости, государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Оценив оспоренный Договор на предмет его заключения при обстоятельствах, предусмотренных в статьях 10 и 168 ГК РФ, суд апелляционной инстанции установил, что материалами дела не подтверждается злоупотребление

сторонами правом и совершение сделки с намерением причинить вред кредиторам должника.

В обоснование недействительности Договора временный управляющий и кредиторы Общества ссылались на пункт 1 статьи 170 ГК РФ.

Однако судом апелляционной инстанции установлено, что в данном случае совокупность условий для признания Договора недействительным по этому основанию отсутствует.

Из материалов дела следует, что Договор заключен во исполнение соглашения о сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территории комплексного освоения в целях жилищного строительства в Ленинградской области, заключенного между Правительством Ленинградской области, Администрацией муниципального образования «Ломоносовский муниципальный район» Ленинградской области, Администрацией муниципального образования «Низинское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, АО «ТасмоЭригруппи», Обществом и Комплексом.

Для заключения Договора Комплекс получил нотариально удостоверенные согласия всех граждан - участников долевого строительства, привлеченных Обществом в соответствии с положениями Закона о долевом участии.

Общество, Комплекс и участники долевого строительства подписали трехсторонние соглашения о замене лица на стороне застройщика в договорах участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом.

Кроме того, как обоснованно отмечено судом апелляционной инстанции, отчуждение земельного участка, находящегося в силу статьи 13 Закона о долевом участии в залоге у участников долевого строительства, и подлежащего в силу положений подпункта 4 пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации передаче в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома, не привело к нарушению прав кредиторов Общества.

Таким образом, суд апелляционной инстанции пришел к правомерному выводу, что при заключении Договора стороны преследовали законную и экономически обоснованную цель.

Результат:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

Арбитражный суд Поволжского округа

ДАТА

17 августа 2017 г.

ДЕЛО

А57-22867/2012

Оспариваемые сделки:

- соглашение о зачете денежных средств в размере 11 663 579 руб. на основании акта о проведении зачета встречных требований по договору купли-продажи от 10.08.2012;
- соглашение о зачете встречных требований в размере 125 427 руб. на основании акта о проведении зачета встречных требований от 31.08.2012;
- соглашение от 20.08.2012 к договору участия в строительстве жилых домов в качестве инвестора от 09.08.2012;
- соглашение об отступном от 15.08.2012;
- договор купли-продажи имущества от 10.08.2012;
- договор о передаче прав заказчика (застройщика) на строящиеся объекты от 14.09.2012;
- соглашение о зачете денежных средств в размере 18 611 946 руб. на основании акта о проведении зачета встречных требований от 19.09.2012;
- соглашение от 08.08.2012 к договорам участия в строительстве жилых домов в качестве инвестора от 09.07.2012, от 16.07.2012, от 13.07.2012, от 12.07.2012, от 11.07.2012 от 10.07.2012;
- соглашение об уступке прав и передаче обязанностей от 09.07.2012 по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 19.10.2007 № 689;
- соглашение об уступке прав и передаче обязанностей от 09.07.2012 по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 10.11.2006 № 608, и применении последствий недействительности сделок;
- договоры участия в строительстве жилых домов в качестве инвестора от 09.07.2012, от 10.07.2012, от 11.07.2012, от 16.07.2012, от 13.07.2012, от 09.08.2012, от 12.07.2012, и применении последствий недействительности сделок.

Нормы, по которым оспариваются сделки:

ст. 61.2, 61.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, п. 1 ст. 170 ГК РФ

Основные выводы суда:

При проверке доводов заявителей о неравноценности встречного исполнения по сделкам судом первой инстанции учтены результаты проведенных судебных экспертиз на предмет определения рыночной стоимости.

При рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции применительно к ст.87 АПК РФ, учитывая пояснения свидетеля Ибрагимов Рустама Миассеровича и свидетеля Щербакова А.С. отклонено ходатайство ЗАО «Теплогазинжиниринг» о назначение повторной экспертизы.

Поскольку судами установлено, что рыночная стоимость спорных прав аренды земельных участков, имущества должника по состоянию на даты совершения соответствующих сделок была больше цены спорных прав аренды земельных участков, выводы судов о недоказанности неравноценности встречного исполнения по спорным сделкам являются правомерными.

Рассматривая требования конкурсного управляющего Маркова В.К. и ЗАО «Теплогазинжиниринг» о признании актов зачета встречных требований от 10.08.2012, от 31.08.2012, 19.09.2012 по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 61.3 Закона о банкротстве, суды исходили из недоказанности факта осведомленности ответчика о наличии у должника признаков неплатежеспособности либо недостаточности имущества, равно как отсутствия самих признаков неплатежеспособности и недостаточности имущества на момент совершения сделок. Суды пришли к выводу об отсутствии доказательств наличия заинтересованности ЗАО «Сартехстройинвест» на момент совершения оспариваемых сделок по отношению к ООО «Пересвет-Регион-Саратов» по смыслу статьи 19 Закона о банкротстве. Судами отклонен довод заявителей о том, что ЗАО «Сартехстройинвест» с учетом характера хозяйственных отношений с должником должно было осуществлять проверку сведений о нем, его имущественном и финансовом состоянии, состоянии расчетов с кредиторами, в том числе путем истребования у него документов бухгалтерского учета и отчетности, проверки его по картотеке арбитражных дел. Суд апелляционной инстанции также установил, что исходя из имеющейся в материалах дела выписки об операциях по счету должника № 40702810056020102267 в ПАО Сбербанк за период с 01.06.2012 по 01.01.2013, в рассматриваемый период должником не были приостановлены расчеты с иными кредиторами, должник регулярно совершал различные платежи в пользу третьих лиц.

Согласно балансам за период, предшествующий совершению сделок (за 6 месяцев, кварталный, 2012 год), финансовое положение предприятия было стабильно.

Суды пришли к выводу о том, что реальное исполнение сторонами своих обязательств и достижение фактического результата подтверждено документально, а недобросовестность отдельных сторон договоров, не исполнивших соответствующие обязательства, расценено судами как обстоятельство, не свидетельствующее о ничтожности сделок.

Кроме того, рассматривая спор, суды двух инстанций пришли к обоснованному выводу об отсутствии признаков неплатежеспособности на момент совершения оспариваемых сделок, при этом верно установив отсутствие доказательств о неплатежеспособности должника.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

Арбитражный суд Поволжского округа

ДАТА

05 декабря 2012 г.

ДЕЛО

А06-1470/2010

Оспариваемые сделки:

- соглашение о переуступке права аренды земельного участка;
- соглашение о переуступке прав и обязанностей застройщика.

Нормы, по которым оспариваются сделки:

ст. 166, 168 ГК РФ, ст. 61.1-61.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ

Основные выводы суда:

Согласно пункту 1 статьи 391 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается перевод должником своего долга на другое лицо с согласия кредитора. Согласно части 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Таким образом, обременение залогом права аренды земельного участка при договоре долевого участия в строительстве возникло в силу прямого указания закона и в случае совершения сделки по переводу долга согласие дольщиков также необходимо.

Апелляционный суд установил, что на момент заключения оспариваемых сделок у должника имелось 28 дольщиков, из которых согласия на перевод долга дали не все как по договору переуступки прав застройщика, так и по договору переуступки права аренды земельного участка.

Кроме того, наряду с кредиторами – дольщиками, что также было установлено судом, у должника имелись и другие кредиторы, не связанные с ним обязательствами, вытекающими из договоров долевого участия в строительстве, в частности Глазов В.В., общество с ограниченной ответственностью «Торговый Дом «Глубокинский силикатный», Коммерческий банк «Роспромбанк», открытое акционерное общество «ВКА банк» и другие, переход обязательств перед которыми от должника к ООО «СК «Полиформ плюс» оспариваемыми договорами не предусмотрен. Между тем вывод об отсутствии нарушения прав этих кредиторов оспариваемыми сделками, суд апелляционной инстанции не сделал.

Полученное ООО «СК «Полиформ плюс» по недействительной сделке не может быть возвращено в том виде, в котором было передано должником, поскольку в настоящее время изменилась степень готовности объекта строительства, частью дольщиков было зарегистрировано право собственности, срок действия договора аренды земельного участка между должником и администрацией г. Астрахани истек и на новый срок не продлевался. Вывод о возможности применения последствий признания сделки недействительной, предусмотренных пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судом кассационной инстанции не может быть сделан, поскольку в настоящее время стоимость переданного по недействительной сделке не определена.

РЕЗУЛЬТАТ:

Дело направлено на новое рассмотрение

Арбитражный суд Дальневосточного округа

ДАТА

30 июля 2018 г.

ДЕЛО

А51-7622/2016

Оспариваемые сделки:

Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п. ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

Как установлено судами нижестоящих инстанций, между ООО «Алмикс» с согласия собственника (администрации Артемовского городского округа) заключен договор об инвестиционной деятельности с ООО «Владстройзаказчик» (застройщик) и ООО «Партнеры» (инвестор 1), сроком действия по 20.04.2020, предметом которого является осуществление сторонами капитальных вложений в реализацию инвестиционного проекта.

Инвестиционным проектом по договору является комплекс работ и иных мероприятий, необходимых для строительства объекта инвестирования.

По условиям договора ООО «Алмикс» приняло обязательства осуществить капитальные вложения в форме предоставления под строительство объекта инвестирования права аренды на земельный участок

В день подписания договора об инвестиционной деятельности, с согласия собственника земельного участка – администрации Артемовского городского округа между ООО «Алмикс» (арендатор) и ООО «Владстройзаказчик» (новый арендатор) заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка в отношении пользования земельным участком

Как установлено судом первой инстанции, оспариваемая сделка совершена (29.04.2015) в течение одного года до принятия заявления (22.04.2016) о признании общества банкротом, она может быть оспорена по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

Из материалов дела следует, что в оспариваемом соглашении о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 29.04.2015 его цена (стоимость полученного арендатором от нового арендатора встречного предоставления) не определена, указанное, как представляется, обусловлено тем, что земельный участок ООО «Владстройзаказчик» является вкладом инвестора по договору об инвестиционной деятельности.

При этом судами трех инстанций при рассмотрении дела № А51-18206/2016 установлено, что на момент заключения инвестиционного договора ООО «Алмикс» не являлось собственником спорного земельного участка, а использовало его по договору аренды, в связи с чем в результате заключения ООО «Алмикс» соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды фактически состоялся перенайм спорного участка и ответственным лицом перед арендодателем – администрацией Артемовского городского округа стал новый арендатор – ООО «Владстройзаказчик». В этой связи, рассматривая настоящий обособленный спор, суды, руководствуясь положениями пункта 3 статьи 423, 606, пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), разъяснениями, данными в пункте 18 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 (2017), утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12.07.2017, пришли к правильному выводу о том, что соглашение об аренде является взаимным и, в целом, предполагает обмен равными ценностями.

Для установления размера действительной рыночной стоимости права аренды спорного земельного участка на момент совершения сделки судом первой инстанции в порядке статьи 82 АПК РФ назначено проведение соответствующей судебной экспертизы, согласно выводам которой рыночная стоимость права аренды земельного участка по состоянию на 29.04.2015 составляет (округленно) 29 264 000 руб.

Отклоняя доводы ООО «Владстройзаказчик» относительно того, что оценку рыночной стоимости необходимо проводить по состоянию на дату государственной регистрации соглашения, суды правомерно исходили из того, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом, для третьих лиц, в то время как право лица на аренду объекта у лица, заключившего соответствующий договор, возникает в силу этого гражданского договора.

Поскольку в рассматриваемом случае основанием оспаривания сделки является несоответствие действительной стоимости установленной соглашением сторон цене сделки, стоимость объекта сделки подлежит определению на дату достижения сторонами соглашения по цене сделки и иным существенным условиям рассматриваемого договора, а не на дату последующей государственной регистрации.

Учитывая факт неравноценности встречного исполнения обязательств по оспариваемой сделке, принимая во внимание установленную рыночную стоимость права аренды земельного участка по состоянию на 29.04.2015, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о недействительности оспариваемой сделки по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве и обоснованно применили последствия недействительности оспариваемой сделки в соответствии со статьей 61.6 Закона о банкротстве и разъяснениями пунктов 25 и 27 Постановления № 63.

РЕЗУЛЬТАТ:

Требование о признании сделки недействительной удовлетворено

Второй арбитражный апелляционный суд

ДАТА

30 марта 2021 г.

ДЕЛО

А82-11411/2017

Оспариваемые сделки:

Договор о передаче незавершенного строительством объекта, соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

Оснований считать, что договор был заключен при предоставлении неравноценного встречного исполнения и причинен вред имущественным правам кредиторов суд не усматривает.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, имеющиеся в деле доказательства, исходя из конкретных обстоятельств дела, суд апелляционной инстанции соглашается с судом первой инстанции о недоказанности заявителями неравноценности встречного представления (отсутствие в материалах настоящего дела доказательств, существенного занижения действительной стоимости переданного ответчику актива должника).

Из спорного договора следует, что ЖСК «Фрунзе-77» был передан не только объект незавершенного строительства, но и долги ООО «Позитив» по обязательствам перед участниками долевого строительства. 14 А82-11411/2017. Следовательно, в результате заключения спорного договора существенно уменьшилась кредиторская задолженность ООО «Позитив».

Доказательств того, что стоимость переданного объекта существенно превышала сумму переведенных на ЖСК «Фрунзе-77» обязательств перед участниками долевого строительства, материалы дела не содержат.

Учитывая данные обстоятельства, тот факт, что должником по спорному договору был передан единственный актив, правового значения не имеет. Ходатайств о назначении судебной экспертизы кредиторами и конкурсным управляющим не заявлялось.

Таким образом, при отсутствии иных доказательств, определяющих рыночную стоимость объекта незавершенного строительства по спорному

договору, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что представленными в материалы дела доказательствами не подтверждено, что установленная сторонами по договору стоимость передаваемых прав и имущества не соответствовала рыночной стоимости фактически передаваемого имущества (с учетом фактической степени готовности объекта незавершенного строительства).

Апелляционный суд также принимает во внимание, что положениями статьи 201.10 Закона о банкротстве предусмотрено право на погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу. Указанная статья положений о возмещении участниками строительства должнику каких-либо денежных средств при передаче объекта незавершенного строительства не содержит.

Оснований считать, что передача участникам строительства объекта незавершенного строительства не могла быть осуществлена в связи с несоблюдением условий, установленных пунктом 3 статьи 201.10 Закона о банкротстве, суд не усматривает.

Таким образом, участники строительства могли реализовать свои права на получение объекта незавершенного строительства и в ходе процедуры банкротства должника, что также свидетельствует о недоказанности неравноценного встречного предоставления.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

Арбитражный суд Волго-Вятского округа

ДАТА

23 марта 2011 г.

ДЕЛО

A29-469/2009

Оспариваемые сделки:

Соглашение о переводе прав и обязанностей заказчика по договору аренды земельного участка для строительства объекта

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

Материалы дела свидетельствуют, что кредиторы Компании в правоотношениях по строительству объекта, то есть дольщики (граждане и юридические лица), заключившие договоры на долевое участие в строительстве, дали свое письменное согласие на перевод должником своего долга (обязательств перед дольщиками) на Общество.

Суд правомерно указал, что соглашение от 16.06.2009 не является договором купли-продажи объекта незавершенного строительства, в связи с чем к нему не могут быть применены нормы о предварительной государственной регистрации незавершенного строительством объекта. В результате заключения соглашения Компания перевела на Общество свои обязательства перед дольщиками на общую сумму 35 124 553 рубля, что соответствующим образом уменьшило его суммарную кредиторскую задолженность.

Общество обязалось компенсировать Компании затраты, понесенные в связи с выполнением работ на объекте в сумме 17 073 680 рублей, а также уплатить сумму 144 000 рублей.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

19 сентября 2022 г.

ДЕЛО

А76-31894/2017

Оспариваемые сделки:

Соглашение об уступке прав и обязанностей застройщика по договору

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п.п. 1, 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

Отсутствие направленности воли сторон на передачу объекта строительства совместно с земельным участком, о чем свидетельствует представленное в материалы дела решение общества “СТГ” от 20.10.2016 о демонтаже объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 74:36:0611006:300, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0602001:36; целью оспариваемой сделки являлась передача права аренды земельного участка с кадастровым номером 74:36:0602001:36 без соответствующего объекта недвижимости, таким образом, переход обязательств общества “СТГ” к обществу “СК “Авангард-строй” фактически не произошел, а также наличие признаков фактической аффилированности ответчика по отношению к должнику, суды пришли к выводу о признании соглашения об уступке прав и обязанностей по договору от 20.07.2017, заключенного между обществом “Строительные технологии города” и обществом “СК “Авангард-строй” недействительным и применении последствий его недействительности в виде восстановления должника в правах арендатора по договору аренды от 30.09.2005 УЗ N 007843-К-2006 в отношении земельного участка площадью 8834 кв. м с кадастровым номером 74:36:0602001:36.

В период заключения оспариваемого соглашения застройщик обладал признаками неплатежеспособности, застройщик и контрагент являются аффилированными лицами, в силу условий оспариваемого соглашения контрагенту передается право аренды на земельный участок отдельно от расположенного на нем строительного объекта.

РЕЗУЛЬТАТ:

Требование о признании сделки недействительной удовлетворено

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

18 октября 2013 г.

ДЕЛО

А50-1463/2011

Оспариваемые сделки:

Соглашение о передаче прав и обязанностей по договорам аренды

Нормы, по которым оспариваются сделки:

п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве

Основные выводы суда:

Заявитель кассационной жалобы считает необоснованным вывод судов о том, что предметом оспариваемого соглашения являлась передача совокупности прав застройщика по строительству 22-этажного жилого дома с офисными помещениями и автостоянкой, включая перевод обязанностей перед участниками строительства по передаче окончательным строительством объекта; указывает на то, что передача прав на земельные участки не влечет за собой автоматической передачи прав на находящиеся на данных земельных участках объекты недвижимости, которые также должны быть переданы путем соответствующих действий (совершения сделок).

Проанализировав условия оспариваемого соглашения и принимая во внимание последовательность действий должника и общества «Солдес Строй», в частности, приобретение последним земельного участка в собственность, получение разрешения на строительство, принятие обязательств перед участниками строительства, суды пришли к выводу, что в том числе и в результате заключения спорного соглашения обществу «Солдес Строй» перешли не только права на земельный участок, но и совокупность прав застройщика по строительству 22-этажного жилого дома с офисными помещениями и автостоянкой, включая перевод обязанностей перед участниками строительства передать окончательным строительством объект.

Установив данные обстоятельства, учитывая, что в результате совершения возмездной сделки от 01.10.2010 были переданы не только права, но и обязанности, стоимость которых значительно выше стоимости передаваемого имущества, что безусловно имеет положительный результат, не имеется оснований полагать, что оспариваемой сделкой причинен вред кредиторам должника.

РЕЗУЛЬТАТ:

Отказано в удовлетворении требований о признании сделки недействительной

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Настоящий обзор является продолжением исследований, подготовленных магистрантами спецкурса «Банкротство застройщиков» в рамках магистерской программы «Банкротное право», лектор – Даниил Савченко.

В результате проведенного мониторинга правоприменительной практики было проанализировано 23 судебных акта судов кассационной инстанции за период с 01.03.2011 по 19.09.2022

Проведенный анализ позволяет прийти к выводу о том, что:

1. В судебной практике преобладают споры по признанию недействительными сделок по передаче прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, выделенных под строительство;
2. В большинстве случаев сделки оспариваются по признакам неравноценности встречного исполнения, суды при этом обращают внимание на то, что по сделкам передаются не только права, но и обязанности, следовательно, может быть уменьшена кредиторская задолженности должника;
3. Судами для определения равноценности/неравноценности встречного исполнения оцениваются выводы экспертов о соотношении рыночной цены переданных прав и обязанностей по договору;
4. В передаче прав аренды на земельный участок суды усматривают волю сторон на перевод к новому арендатору прав и обязанностей застройщика, все дополнительные сделки чаще рассматриваются в совокупности, как единая сделка по переводу прав и обязанностей застройщика;
5. Вместе с тем, суды дают оценку действиям, предпринятым новым застройщиком для достройки объекта, акцентируется внимание на цели достройки как цели совершения сделки
6. В случае, если обязанности застройщика исполняются цессионарием, а сама сделка не имела признаков неравноценности, в удовлетворении требования о признании такой сделки недействительной будет отказано.

Итог: требования о признании сделок недействительными были удовлетворены в 5 судебных актах.



