

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

27 января 2020 года

Дело № А40-174037/19-61-1531

Резолютивная часть решения объявлена 17 декабря 2019 года

Решение изготовлено в полном объеме 27 января 2020 года

Арбитражный суд г. Москвы

в составе судьи Орловой Н.В.,

при ведении протокола секретарем Рожковой Л.Д.,

рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВТОРАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ" (129164 МОСКВА ГОРОД УЛИЦА МАЛОМОСКОВСКАЯ 2 1 , ОГРН: 1027700279177, Дата присвоения ОГРН: 04.10.2002, ИНН: 7717128800)

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АБМ РЕАЛ ЭСТЕЙТ" (109004, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА АЛЕКСАНДРА СОЛЖЕНИЦЫНА, ДОМ 23А, СТРОЕНИЕ 1, ЭТ 3 ПОМ IV КОМ 18, ОГРН: 1037704011289, Дата присвоения ОГРН: 20.03.2003, ИНН: 7704256107)

о расторжении договора участия в долевом строительстве

третьи лица ООО «Центртехнострой» (105005 МОСКВА ГОРОД УЛИЦА ФРИДРИХА ЭНГЕЛЬСА 31/35, ОГРН: 1037705045553, Дата присвоения ОГРН: 06.06.2003, ИНН: 7705501707), ЗАО «Интерстройсервис М» (129075, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА АРГУНОВСКАЯ, 3, 1, ОГРН: 1027700279056, Дата присвоения ОГРН: 04.10.2002, ИНН: 7717089284)

при участии:

от истца – Зорина Е.К. по доверенности от 15.12.2019г., Кольцова Т.А. по доверенности от 15.12.2019г.

от ответчика – Сураев А.Н. по доверенности от 02.07.2019 года.

от третьих лиц – не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВТОРАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АБМ РЕАЛ ЭСТЕЙТ" о признании недействительным зачета взаимных требований между истцом и ответчиком от 21.08.2015г., о расторжении договора участия в долевом строительстве № 17 от 21.08. 2015г., применив последствия расторжения договора (с учетом уточнения основания иска, принятого судом в порядке ст. 49 АПК РФ).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены ООО «Центртехнострой», ЗАО «Интерстройсервис М».

Представители третьих лиц в судебное заседание не явились. В материалах дела имеются документы, подтверждающие надлежащее извещение третьих лиц о времени и

месте судебного разбирательства, в связи с чем дело рассматривалось в их отсутствие в порядке, предусмотренном ст. 156 АПК РФ.

От третьего лица ЗАО «Интерстройсервис М» поступил отзыв на исковое заявление.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные исковые требования, изложил доводы, указанные в исковом заявлении.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в отзыве на иск, заявил о пропуске истцом срока исковой давности.

Суд, заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Как усматривается из материалов дела, 21.08.2015 ООО «Вторая ипотечная компания» заключило с Обществом с ограниченной ответственностью «АБМ Реал Эстейт» Договор долевого участия в долевом строительстве № 17 (далее – Договор долевого участия в долевом строительстве).

В соответствии с условиями заключенного договора долевого участия в долевом строительстве жилого дома, расположенного на земельном участке по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Томилино, ул. Гаршина, дом 3, ООО «Вторая ипотечная компания» обязалось построить (создать) многоквартирный жилой дом, после ввода в эксплуатацию которого передать Обществу с ограниченной ответственностью «АБМ Реал Эстейт» объекты долевого строительства – квартиры в течение 2018 года, оплата которых была произведена участником долевого строительства в установленном соответствующими договорами порядке путем зачета встречных однородных денежных требований на сумму 205 296 000 рублей, в соответствии с пунктом 4.1. Договора долевого участия в долевом строительстве № 17 от 21.08.2015.

21.08.2015 между ООО «Вторая ипотечная компания» и ООО «АБМ Реал Эстейт» было заключено Соглашение о зачете взаимных однородных требований, в соответствии с условиями которого ООО «АБМ Реал Эстейт» оплатило цену своего долевого участия в строительстве в размере 205 296 000 рублей.

Соглашение о зачете взаимных однородных требований от 21.08.2015 предусматривает, что ООО «АБМ Реал Эстейт» является кредитором ООО «Вторая ипотечная компания» по следующим договорам: Договору уступки прав требования № 1 от 13.08.2015 на сумму 80 400 000 руб.; Договору уступки прав требования № 2 от 13.08.2015 на сумму 24 120 000 руб.; Договору уступки прав требования № 3 от 06.04.2015 на сумму 100 775 324,00 руб., всего на сумму 205 296 000 руб.

ООО «Вторая ипотечная компания», в свою очередь, является кредитором ООО «АБМ Реал Эстейт» по Договору долевого участия в долевом строительстве на сумму 205 296 000 руб.

Стороны осуществили зачет взаимной задолженности по указанным договорам на общую сумму 205 296 000 руб. (пункты 1-3 Соглашения о зачете взаимных однородных требований от 21.08.2015).

21.08.2015 стороны подписали Акт о выполнении обязательств по Договору участия в долевом строительстве № 17 от 21.08.2015, согласно условиям которого ООО «Вторая ипотечная компания», как застройщик – инвестор подтвердило исполнение ООО «АБМ Реал Эстейт» финансовых обязательств по Договору долевого участия в долевом строительстве № 17 от 21.08.2015, как участника долевого строительства.

Договор долевого участия в долевом строительстве № 17 от 25.09.2015, заключенный между ООО «Вторая ипотечная компания» и ООО «АБМ Реал Эстейт» был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 06.10.2015, номер государственной регистрации 50-50/022-50/022/009/2015-6093/1.

В иске с учетом измененных правовых оснований для признания недействительным зачета взаимных требований между Истцом и Ответчиком от 21.08.2015, а также применении последствий в виде расторжения в судебном порядке договора участия в долевом строительстве № 17 от 21.08.2015 Истец указывает: на значительное занижение цены продажи площадей в строящемся жилом доме относительно рыночных значений, обосновывая свою позицию условиями иных договоров долевого участия, заключенных в 2015 году; наличием между сторонами спорного соглашения и договора, ранее возникших договорных отношений; отсутствием намерений сторон действительно участвовать в строительстве жилого дома и приобрести часть площадей в поселке Томилино.

Истец указывает на то, что целью Ответчика являлось получение преимущественного права на удовлетворение собственных долговых обязательств, на наличие единственного участника истца и третьих лиц; на совершение сторонами притворной сделки заключивших оспариваемые договора с намерением получить возмещение по взаимным долговым обязательствам, а не на участие в строительстве жилого дома.

Истец считает, что оспариваемая сделка совершена без намерения создать соответствующие правовые последствия, в связи с чем есть основания для признания сделки ничтожной ввиду мнимости и притворности, просит квалифицировать действия сторон сделки как злоупотребление правом, указывает также на отсутствие исполнения перед ним обязательств третьих лиц: ООО «Центртехнострой» на сумму 80 400 000 руб. по Договору уступки прав требования № 1 от 13.08.2015; по Договору уступки прав требования № 2 от 13.08.2015 на сумму 24 120 000 руб., (всего 104 520 000 руб.) и ЗАО «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» на сумму 100 775 324,20 руб. по Договору уступки прав требования № 3 от 06.04.2015, (всего на сумму 205 296 000 руб.).

Суд не находит исковые требования подлежащими удовлетворению в силу следующего.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 8.1. ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Статья 4 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» определяет, что договор долевого участия в строительстве жилого дома заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Статья 307 ГК РФ предусматривает, что в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии со статьей 309-310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Статья 407 ГК РФ определяет, что обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В соответствии со статьей 410 ГК РФ обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования. В случаях, предусмотренных законом, допускается зачет встречного однородного требования, срок которого не наступил. Для зачета достаточно заявления одной стороны.

Статья 9 АПК определяет, что судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности. Лица, участвующие в деле, вправе знать об аргументах друг друга до начала судебного разбирательства. Каждому лицу, участвующему в деле, гарантируется право представлять доказательства арбитражному суду и другой стороне по делу, обеспечивается право заявлять ходатайства, высказывать свои доводы и соображения, давать объяснения по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, связанным с представлением доказательств. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

В соответствии со статьей 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Статьи 67-68 АПК РФ предусматривают, что арбитражный суд принимает только те доказательства, которые имеют отношение к рассматриваемому делу. Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы (статья 71 АПК РФ).

Статья 75 АПК РФ предусматривает, что письменными доказательствами являются содержащие сведения об обстоятельствах, имеющих значение для дела, договоры, акты, справки, деловая корреспонденция, иные документы, выполненные в форме цифровой, графической записи или иным способом, позволяющим установить достоверность документа.

Как установлено судом и не оспаривается сторонами по делу 21.08.2015 между ООО «Вторая ипотечная компания» и ООО «АБМ Реал Эстейт» было заключено Соглашение о зачете взаимных однородных требований, в соответствии с условиями которого, ООО «АБМ Реал Эстейт» оплатило цену своего долевого участия в строительстве жилого дома в размере 205 296 000 рублей, в порядке и на условиях предусмотренных пунктом 4.1. Договора долевого участия в долевом строительстве № 17 от 25.09.2015, который предусматривает, что цена договора может быть оплачена путем зачета встречных однородных взаимных требований или иными способами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

21.08.2015 стороны подписали Акт о выполнении обязательств по Договору участия в долевом строительстве № 17 от 21.08.2015.

06.10.2015 Договор долевого участия в долевом строительстве № 17 от 25.09.2015 был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Как установлено судом и не оспаривается сторонами по делу, каких-либо требований связанных с неисполнение, ненадлежащим исполнением Ответчиком договорных обязательств, начиная с октября 2015 года, до даты обращения с настоящим иском в суд в июле 2019 года со стороны Истца в адрес лиц участвующих в деле не заявлялось.

Из отзыва Конкурсного управляющего ЗАО «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» Касаткина А. В., поступившего в материалы судебного дела, следует, что со стороны

Истца в адрес ЗАО «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» никогда не заявлялись и не рассматривались гражданско-правовые требования Истца, возникшие из Договора уступки прав требования № 3 от 06.04.2015 на сумму 100 775 324,20 рублей о включении в реестр кредиторов должника в рамках дела о его банкротстве № А40-60987/2015.

Ответчиком в материалы дела приобщено полученное от Истца «Уведомление о переносе срока сдачи готового объекта» от 19.11.2019 с предложением заключить Дополнительное соглашение к Договору долевого участия в долевом строительстве, установив новый срок передачи объекта долевого строительства (квартир) по строительному адресу: Московская обл., Люберецкий район, пос. Томилино, ул. Гаршина, дом 3, не позднее 31 декабря 2021 года, для чего участнику долевого строительства предложено явиться в офис ООО «Вторая ипотечная компания» для оформления соответствующего соглашения, в порядке статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Таким образом, Истец после инициирования судебного разбирательства о недействительности соглашения о зачете и расторжении договора в июле 2019, по состоянию на 19.11.2019 оценивает отношения сторон судебного спора, как возникшие из оспариваемого им Договора долевого участия в долевом строительстве, а также по существу признает неисполнение собственных обязательств построить (создать) многоквартирный жилой дом и передать Ответчику объекты долевого строительства – квартиры в течении 2018 года (пункт 2.4. Договора), оплата которых была произведена участником долевого строительства в установленном соответствующим договором порядке путем зачета встречных однородных денежных требований на общую сумму 205 296 000 рублей, предлагая Ответчику внести соответствующие изменения в условия договора в части продления срока исполнения собственного обязательства.

В материалы дела не представлено доказательств мнимого, либо притворного характера оспариваемых сделок, совершения их со стороны Ответчика либо Истца в целях причинения вреда иным участникам гражданского оборота, заключения и исполнения их не на рыночных условиях, в том числе в отношении цены договора долевого участия.

Пункты 70 и 72 Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ разъясняют, что сделанное в любой форме заявление о недействительности (ничтожности, оспоримости) сделки и о применении последствий недействительности сделки (требование, предъявленное в суд, возражение ответчика против иска и т.п.) не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки (пункт 5 статьи 166 ГК РФ).

Сторона сделки, из поведения которой явствует воля сохранить силу оспоримой сделки, не вправе оспаривать эту сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать, когда проявляла волю на сохранение сделки (пункт 2 статьи 166 ГК РФ).

Оценив представленные доказательства по правилам ст. 71 АПК РФ, суд приходит к выводу, что заявленные исковые требования являются необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

Ответчик заявил о пропуске истцом установленного ст. 196 ГК РФ срока исковой давности.

Рассмотрев заявление ответчика о пропуске истцом срока исковой давности, суд пришел к следующим выводам.

Статьей 196 ГК РФ общий срок исковой давности установлен в три года.

Согласно ст. 200 ГК РФ течение исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. По обязательствам с определенным сроком исполнения течение исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

В соответствии со ст. 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй п. 2 ст. 199 ГК РФ).

Из уточненного иска следует, что основания для признания оспариваемого зачета встречных требований и применении последствий его недействительности в силу ничтожности, в виде расторжения в судебном порядке договора участия в долевом строительстве возникли на дату его заключения сторонами 21.08.2015 года.

Поскольку настоящий иск был подан в арбитражный суд 05.07.2019, что подтверждается штампом канцелярии суда на исковом заявлении, суд приходит к выводу о том, что исковые требования истца предъявлены за пределами срока исковой давности, что в силу п. 2 ст. 199 ГК РФ является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска.

Руководствуясь ст.ст. 9, 65, 66, 71, 102, 110, 121, 123, 156, 167-171, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия путем подачи апелляционной жалобы в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

Н.В. Орлова