

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

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

тел. (843) 533-50-00

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Казань

Дело №А65-41014/2017

Резолютивная часть определения объявлена 15 февраля 2019 года

Полный текст определения изготовлен 22 февраля 2019 года

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Нургатиной Л.К.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ушаковой А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании требование общества с ограниченной ответственностью «Татарский аграрно-промышленный банк» г. Казань, (ИНН 1627000724) о включении в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Адара» (ИНН 1659142150, ОГРН 1141690005544) в размере 108 075 000 руб. 00 коп. как обеспеченное залогом имущества должника,

с участием:

кредитора – представитель Закаблуцкая Е.И.,

конкурсного управляющего – представитель Литвинова О.В.,

третьего лица Татфондбанк – представитель Митрофанов А.А.,

третьего лица ООО «Тандем-Д» – представитель Литвинов Д.А.,

иные третьи лица – не явились, извещены,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 05 марта 2018 года заявление публичного акционерного общества «Татфондбанк» (ИНН 1653016914, ОГРН 1021600000036) признано обоснованным, в отношении общества с ограниченной

ответственностью «Адара» (ИНН 1659142150, ОГРН 1141690005544), введена процедура наблюдения. Временным управляющим утверждена Рогожкина Елена Александровна.

В Арбитражный суд Республики Татарстан 30 марта 2018 года поступило требование общества с ограниченной ответственностью «Татарский аграрно-промышленный банк» г. Казань, (ИНН 1627000724) о включении в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Адара» (ИНН 1659142150, ОГРН 1141690005544).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 06 апреля 2018 года в порядке статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации произведена замена судьи Р.Р. Гильфановой на судью Л.К. Нургатину.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 06.06.2018 общество с ограниченной ответственностью «Адара» (ИНН 1659142150, ОГРН 1141690005544) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена Рогожкина Елена Александровна.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.01.2019 рассмотрение требования отложено до 13.02.2019.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Республики Татарстан в сети Интернет по адресу: www.tatarstan.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании 13 февраля 2019 года представитель конкурсного управляющего ходатайствовал об отложении судебного заседания для представления доказательств об оплате, ходатайствовал о приобщении копий векселей и выписки по объекту.

На основании ст. 163 АПК РФ, суд объявил перерыв в судебном заседании до 15.02.2019.

После перерыва в судебном заседании представитель третьего лица дал пояснения о том, что парковочные места неразрывно связаны с объектом строительства, фактически парковочные места переданы самостоятельно быть не могут, земельный участок не размежеван.

Представитель кредитора пояснил, что должник и третье лицо входят в одну группу компаний, следовательно, экономическая выгода по договору залога предполагалась.

Представитель кредитора ходатайствовал о приобщении сведений об аффилированности.

Представитель кредитора ходатайствовал о приобщении копии требования о включении в реестр требований ООО «Тандем-Д», инвентаризационных описей.

Возражений по приобщению не поступило, представленные доказательства приобщены к материалам дела.

Представитель конкурсного управляющего пояснил, что договоры залога были заключены без представления встречного обязательства.

Представитель третьего лица дал пояснения о том, что предмет залога не завершен строительством.

Представитель кредитора заявленные требования поддержал с учетом уточнений.

Представители конкурсного управляющего и третьего лица по существу требования возражали.

Иные лица, участвующие в деле в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Суд на основании ч. 3 ст. 156 Арбитражного кодекса Российской Федерации определил рассмотреть дело в их отсутствие.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил следующее.

Между ОАО «АКБ Татфондбанк» и ООО «Тандем-Д» заключен кредитный договор «Лимит выдачи» №219/13 от 07.10.2013, согласно которого ОАО «АКБ Татфондбанк» предоставил кредит ООО «Тандем-Д» в размере 136 500 000 руб. под 14% годовых с условием погашения согласно представленному графику 29.01.2016.

Факт выдачи денежных средств подтвержден представленными в дело платежными поручениями.

31.01.2014 между ОАО «АКБ Татфондбанк» и ООО «Тандем-Д» заключено дополнительное соглашение №1, согласно которого ООО «Тандем-Д» обязалось заключить с ОАО «АКБ Татфондбанк» договор залога по заключенному кредитному договору «Лимит выдачи» №219/13 от 07.10.2013 не позднее 03.03.2014.

28.03.2014 между ОАО «АКБ Татфондбанк» и ООО «Тандем-Д» заключено дополнительное соглашение №2, согласно которого стороны установили порядок уплаты начисленных процентов по кредитному договору.

18.04.2014 между ОАО «АКБ Татфондбанк» и ООО «Тандем-Д» заключено дополнительное соглашение №3, в соответствии с которым стороны установили порядок расчетов по кредитным обязательствам.

25.06.2014 между ОАО «АКБ Татфондбанк» и ООО «Тандем-Д» заключено дополнительное соглашение №4, согласно которого, стороны установили порядок погашения задолженности по расчетному счету.

09.06.2015 между ОАО «АКБ Татфондбанк» и ООО «Тандем-Д» заключено дополнительное соглашение №5, согласно которого стороны установили обязанность ООО «Тандем – Д» в срок до 01.09.2015 предоставить в банк расписки о сдаче договоров залога прав требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов №16А-19 и 16А – 24 с подземной парковкой, заключенным с ООО «Адара» в Управление Федеральной службы кадастра и картографии по Республике Татарстан.

29.08.2015 между ОАО «АКБ Татфондбанк» и ООО «Тандем-Д» заключено дополнительное соглашение №6, согласно которого стороны установили новый график платежей и ООО «Тандем-Д» принял на себя обязательство возвратить кредитные средства до 31.08.2018.

27.11.2015 между ОАО «АКБ Татфондбанк» и ООО «Тандем-Д» заключено дополнительное соглашение №7, согласно которого стороны изменили процентную ставку за пользование кредитными денежными средствами до 14%.

На основании договора уступки прав требований (цессии) №9/Ц от 04.12.2015 г. (далее – договор цессии), заключенного между ПАО «Татфондбанк» и ООО «Татарский аграрно-промышленный банк» (далее – ООО «ТАТАГРОПРОМБАНК» последнему были переданы имущественные права требования ПАО «Татфондбанк» к заемщику по договору №219/13 от 07.10.2013 г., в том числе права, неразрывно связанные с уступаемыми правами требования, включая право на начисление процентов, неустоек, комиссии и иных штрафных санкций, предусмотренных условиями кредитного договора и положениями действующего законодательства. ООО «ТАТАГРОПРОМБАНК» также перешли права требования по договорам, обеспечивающим исполнение обязательств по кредитному договору (пп. 1.3, 1.4. договора цессии).

Платежным поручением №500 от 07.12.2015г. ООО «ТАТАГРОПРОМБАНК» произвело оплату по договору цессии в размере 297 017 914 рублей 52 коп.

Срок возврата кредита по кредитному договору – 31.08.2018 г. (с учетом дополнительных соглашений).

20.05.2016 между должником – ООО «Адара» и ООО «ТАТАГРОПРОМБАНК» заключен договор №219/13-1 залога прав требований по договору участия в долевом строительстве, в соответствии с которым, в обеспечение исполнения обязательств ООО «Тандем-Д» перед ООО «ТАТАГРОПРОМБАНК» по кредитному договору №219/13 от 07.10.2013 г., должник заложил кредитору все принадлежащие (существующие и будущие) права требования передачи объектов долевого строительства, права требования возврата сумм уплаченных за объекты долевого строительства, права требования уплаты неустоек по договору №Д-16А-17-20П/001/2015 участия в долевом строительстве подземной парковки в подземной части многоквартирных жилых домов №16А-17 и №16А-20 по ул. Дубравная, Приволжского района г. Казани от 24.02.2015, заключенного между залогодателем и застройщиком, и зарегистрированного Управлением Федеральной службы кадастра и картографии Республики Татарстан. Объекты долевого строительства (парковочные места) имеют следующие характеристики (с учетом дополнительного соглашения №1 от 16.12.2016):

№	Площадь	Рыночная стоимость, руб.
1	19,8	500 000,00
2	35,9	500 000,00

3	16,7	500 000,00
4	16	500 000,00
5	23	500 000,00
6	13,5	500 000,00
7	12,7	500 000,00
8	12,7	500 000,00
9	13,5	500 000,00
10	17	500 000,00
11	16	500 000,00
12	17	500 000,00
13	21,4	500 000,00
14	17,7	500 000,00
15	13,5	500 000,00
16	12,7	500 000,00
17	12,7	500 000,00
18	13,5	500 000,00
19	17,7	500 000,00
20	15,2	500 000,00
21	16,9	500 000,00
22	16,5	500 000,00
23	18,2	500 000,00
24	16,5	500 000,00
25	16,3	500 000,00
26	24	500 000,00
27	14	600 000,00
28	14	500 000,00
29	14	500 000,00
30	14	500 000,00
31	14	500 000,00
32	14	500 000,00
33	14	500 000,00
34	14	500 000,00
35	26,3	500 000,00
36	14,5	500 000,00
37	13,8	500 000,00
38	13,8	500 000,00
39	13,8	500 000,00
40	13,8	500 000,00
41	13,8	550 000,00
42	23	550 000,00
43	14,4	600 000,00
44	13,8	500 000,00
45	14	500 000,00
46	14	550 000,00
47	14	500 000,00
48	14	500 000,00
49	14	500 000,00
50	14	500 000,00
51	14	550 000,00
52	14	600 000,00
53	15,1	500 000,00
54	13,5	500 000,00
55	13,4	550 000,00
56	20,8	500 000,00
57	15,2	500 000,00
58	14,7	500 000,00
59	14,6	500 000,00
60	14,8	500 000,00
61	31,1	500 000,00
62	14	550 000,00
63	14,1	500 000,00
64	13,9	500 000,00

65	14	600 000,00
66	13,8	650 000,00
67	13,8	550 000,00
68	13,8	600 000,00
69	13,8	500 000,00
70	13,8	500 000,00
71	13,8	550 000,00
72	13,8	500 000,00
73	13,8	500 000,00
74	13,8	500 000,00
75	13,8	500 000,00
76	17,8	500 000,00
77	19	500 000,00
78	14,7	550 000,00
79	14	500 000,00
80	20	500 000,00
81	16	650 000,00
82	20	600 000,00
Итого	1300,3	42 350 000,00

Кроме того, 20.06.2016 между кредитором и должником заключен договор №219/13-2 залога прав требования по договору участия в долевом строительстве, в соответствии с которым, в обеспечение исполнения обязательств ООО «Тандем-Д» перед ООО «ТАТАГРОПРОМБАНК» по кредитному договору №219/13 от 07.10.2013 г., должник заложил кредиторю все принадлежащие (существующие и будущие) права требования передачи объектов долевого строительства, права требования возврата сумм уплаченных за объекты долевого строительства, права требования уплаты неустоек по договору №Д-16А-17/001/БС-1,2,3/2014 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по ул. Дубравная, Приволжского района г. Казани от 24.02.2015, заключенного между залогодателем и застройщиком, и зарегистрированного Управлением Федеральной службы кадастра и картографии Республики Татарстан. Объекты долевого строительства (жилые помещения) имеют следующие характеристики:

	№кв.	Кол-во комнат	Площадь квартиры	Рыночная стоимость (руб.) с учетом округления
6 этаж	25	3	86,37	5 318 000
	26		41,24	2 539 000
	27		44,87	2 763 000
	28	2	49,74	3 063 000
	29		46,84	2 884 000
7 этаж	30		86,46	5 324 000
	31		41,24	2 539 000
	32		44,87	2 763 000
	33	2	49,81	3 067 000
	34		46,84	2 884 000
8 этаж	35		86,46	5 324 000
	36		41,24	2 539 000
	37		44,89	2 764 000
	38		43,35	2 669 000
	39		48,64	2 995 000
9 этаж	40		86,46	5 324 000
	41		41,24	2 539 000
	42		44,87	2 763 000

	43		43,36	2 670 000
	44		48,63	2 994 000
	Итого		1067,42	65 725 000

В обоснование заявленных требований кредитор ссылается на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.02.2018, согласно которого, с общества с ограниченной ответственностью «Тандем-Д», г. Казань (ОГРН 1041621107770; ИНН 1655087950) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Татарстанский Аграрно-промышленный банк», г. Казань (ОГРН 1021600002500, ИНН 1627000724) взыскано 103 250 000 руб. долга по кредиту, 3 603 849 руб. 31 коп. процентов по кредиту, 66 289 руб. 56 коп. неустойки на просроченные проценты и 200 000 руб. в возмещение расходов по оплате госпошлины и начислена неустойка в размере 28% годовых за каждый календарный день на сумму 106 853 849 рублей 31 коп., начиная с 21.07.2017 года по дату фактического исполнения решения суда.

Из мотивировочной части данного решения следует, что задолженность возникла на основании кредитного договора №219/13 от 07.10.2013 г., ООО «Адара» привлечено в качестве третьего лица.

Согласно ч. 2 ст. 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, в котором участвуют те же лица.

Поскольку основным должником обязательства по кредитному договору №219/13 от 07.10.2013 г. не исполнены, кредитор просит включить его в реестр требований кредиторов ООО «Адара» на основании представленных договоров залога.

В соответствии с пунктом 20 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» при решении вопроса об установлении требований залогодержателя в деле о банкротстве следует исходить из того, что размер этих требований определяется как сумма денежного удовлетворения, на которое может претендовать залогодержатель за счет заложенного имущества, но не свыше оценочной стоимости данного имущества. Стоимость заложенного имущества определяется арбитражным судом на основе оценки заложенного имущества, предусмотренной в договоре о залоге, или начальной продажной цены, установленной решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, с учетом доводов заинтересованных лиц об изменении указанной стоимости в большую или меньшую сторону.

Рыночная стоимость прав требований по договору залога прав требований по договору участия в долевом строительстве №219/13-1 от 20.05.2016 составляет 42 350 000 руб.

По договору залога прав требований по договору участия в долевом строительстве №219/13-2 от 20.05.2016 рыночная стоимость прав требований составляет 65 725 000 руб.

Кредитор просит суд включить в реестр требований кредиторов общую рыночную стоимость прав требований должника, находящегося в залоге, в размере 108 075 000 руб.

В силу ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В силу ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В соответствии с ч.1 ст.223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Установление требований кредиторов осуществляется арбитражным судом в соответствии с порядком, предусмотренным статьями 71 и 100 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), в зависимости от процедуры банкротства, введенной в отношении должника.

В пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 г. №35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» разъяснено, что в силу пунктов 3 - 5 статьи 71 и пунктов 3 - 5 статьи 100 Закона о банкротстве проверка обоснованности и размера требований кредиторов осуществляется судом независимо от наличия разногласий относительно этих требований между должником и лицами, имеющими право заявлять соответствующие возражения, с одной стороны, и предъявившим требование кредитором, с другой стороны. При установлении требований кредиторов в деле о банкротстве судам следует исходить из того, что установленными могут быть признаны только требования, в отношении которых представлены достаточные доказательства наличия и размера задолженности.

На основании п.1 ст. 142, п.1,3 ст.100 Закона о банкротстве кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в любой момент в ходе конкурсного производства. Указанные требования направляются в арбитражный суд и конкурсному управляющему с приложением судебного акта или иных подтверждающих обоснованность этих требований документов. Возражения относительно требований кредиторов могут быть предъявлены в арбитражный суд конкурсным управляющим, представителем учредителей (участников) должника или представителем собственника имущества должника – унитарного предприятия, а также кредиторами, требования которых включены в реестр требований кредиторов.

Сообщение о признании должника банкротом опубликовано в газете «Коммерсантъ» №100 от 09.06.2018.

Срок, установленный ст. 100, 142 Закона о банкротстве, заявителем не пропущен.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В соответствии со п. 1 ст. 819 ГК РФ по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

Пунктом 1 ст. 334 ГК РФ предусмотрено, что в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом. В случаях и в порядке, которые установлены законами, удовлетворение требования кредитора по обеспеченному залогом обязательству (залогодержателя) может осуществляться путем передачи предмета залога в собственность залогодержателя.

В соответствии с п. 1 ст. 50 Федерального закона 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

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

В силу статей 9 и 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности. Следовательно, лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий, в том числе в части представления (непредставления) доказательств, заявления ходатайств о проверке достоверности сведений, представленных иными участниками судебного разбирательства, а также имеющих в материалах дела.

06.11.2018 в суд от конкурсного управляющего поступил отзыв, в котором указано, что договор №Д – 16А-17/001/БС – 1,2,3/2014 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома был расторгнут соглашением от 30.12.2014. Согласно п. 2 данного соглашения

застройщик возвращает произведенную оплату участникам строительства путем зачета встречных требований по соглашению о расторжении от 30.12.2016 договора выпуска векселей №3 от 31.07.2014 в срок не позднее 31.12.2016. Данное соглашение зарегистрировано Управлением Федеральной службы кадастра и картографии, о чем свидетельствует отметка регистрирующего органа.

В качестве доказательств реальности зачета встречных требований по соглашению, конкурсным управляющим в материалы дела представлен договор выпуска векселей №3 от 31.07.2014, согласно которого должник обязуется выпустить и передать ООО «Тандем -Д» 15 штук векселей номинальной стоимостью 871 122 985,20 руб.

30.12.2016 между должником и ООО «Тандем-Д» подписано соглашение о расторжении договора выпуска векселей №3 от 31.07.2014. вместе с тем в материалы дела также представлены акты приема-передачи векселей.

Таким образом, обязательства, ООО «Тандем-Д» по возврату денежных средств по договору №Д – 16А-17/001/БС – 1,2,3/2014 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, исполнены в полном объеме.

В соответствии с п. 26 Постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» в силу пунктов 3-5 статьи 71 и пунктов 3-5 статьи 100 Закона о банкротстве проверка обоснованности и размера требований кредиторов осуществляется судом независимо от наличия разногласий относительно этих требований между должником и лицами, имеющими право заявлять соответствующие возражения с одной стороны, и предъявляющими требование кредитором - с другой стороны. При установлении требований кредиторов в деле о банкротстве судам следует исходить из того, что установленными могут быть признаны только требования, в отношении которых представлены достаточные доказательства наличия и размера задолженности.

По смыслу разъяснений, изложенных в абзаце третьем пункта 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» на суд, разрешающий обособленный спор о признании требований кредитора залоговыми, возложена обязанность установить факт возникновения залога, в том числе проанализировать соответствующие юридические основания залогового права, а также проверить, не прекратилось ли данное право и имеется ли заложенное имущество у должника в натуре.

Согласно ФЗ №102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. обременение имущества, заложенного по договору, возникает с момента государственной регистрации.

Согласно представленной в материалы дела выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты

недвижимости, представленной из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в отношении указанных кредитором машино – мест имеется обременение в пользу кредитора на основании договора залога прав требований по договору участия в долевом строительстве от 20.05.2016 №219/13-1.

Однако, согласно данной выписке, обременения по договору залога №219/13-2 от 20.05.2016 (по жилым помещениям) не зарегистрированы.

Согласно ст.339.1 ГК РФ залог подлежит государственной регистрации в случаях, если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной регистрации (ст.8.1 ГК РФ).

Согласно ч.2 ст.8.1 ГК РФ, права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В данном случае иное законом не установлено.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом - является единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимое имущество, которое может быть оспорено только в судебном порядке (ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ).

Следовательно, при отсутствии записи в Едином государственном реестре недвижимости о правах заявителя на указанные объекты недвижимости, требование заявителя об установлении за ним статуса залогового кредитора удовлетворению не подлежит.

Таким образом, заявление в части установления залоговых прав по договору залога №219/13-2 от 20.05.2016 подлежит отклонению.

При этом, суд также исходит из следующего, что если после рассмотрения настоящего требования сторонами будут выявлены новые факты, стороны вправе обратиться в суд с заявлением о пересмотре судебного акта в порядке предусмотренном главой 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Довод кредитора о злоупотреблении правом при заключении соглашения от 30.12.2016 по договору №Д – 16А-17/001/БС – 1,2,3/2014 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома без согласия залогодержателя подлежит отклонению на основании следующего.

Согласно пунктам 3 и 4 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В целях реализации указанного выше правового принципа абзацем 1 пункта 1 ст. 10 ГК РФ установлена недопустимость осуществления гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действий в обход закона с противоправной целью, а также иного заведомо недобросовестного осуществления гражданских прав (злоупотребление правом).

При этом положения указанной нормы предполагают недобросовестное поведение (злоупотребление правом) обеих сторон сделки, а также осуществление права исключительно с намерением причинить вред другому лицу или с намерением реализовать иной противоправный интерес, не совпадающий с обычным хозяйственным (финансовым) интересом сделок такого рода.

Следовательно, для признания факта злоупотребления правом должно быть установлено наличие на момент заключения сделки умысла на причинение вреда иным лицам у обеих сторон сделки. Злоупотребление правом должно носить явный и очевидный характер, при котором не остается сомнений в истинной цели совершения сделки.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации (п.1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Согласно п.23 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге», из положений [пункта 2 статьи 40](#) Закона об ипотеке следует, что действия по распоряжению заложенным недвижимым имуществом, совершенные без согласия залогодержателя после заключения договора ипотеки (за исключением сделок по отчуждению заложенного имущества, а также последующих договоров об ипотеке, заключенных несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке), не могут быть оспорены последним. В то же время в силу прямого указания закона ([статья 39, пункт 3 статьи 43](#) Закона об ипотеке) отдельные сделки с заложенным недвижимым имуществом, совершенные без согласия залогодержателя, могут быть признаны недействительными по иску залогодержателя. Так, последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении, в случае если залогодержатель по предшествующему договору о залоге докажет, что оспариваемый им последующий договор об ипотеке нарушает его права и законные интересы.

Таким образом, такому пороку сделки, как отсутствие согласия на ее совершение, в большей степени соответствует юридическая недействительность в виде оспоримости, а не ничтожности.

Из материалов дела следует, что соглашение о расторжении договора участия в долевом строительстве зарегистрировано уполномоченным органом, застройщиком обязательства по возврату денежных средств исполнены, доказательств недобросовестности сторон при заключении соглашения в материалы дела не представлены.

Довод третьего лица о невозможности удовлетворения требований кредитора в виду фактического отсутствия имущества, подлежат отклонению, поскольку предмет залога в данном случае являются имущественные права требования, что подразумевает за собой передачу объекта в будущем, после завершения его строительства и передачи объекта участнику строительства.

Третьим лицом также указано о целесообразности отражения залоговой стоимости парковочных мест, однако, данный довод опровергается дополнительным соглашением №1 от 16.12.2016, в котором парковочные места оцениваются сторонами по рыночной цене в размере 42 350 000 руб.

Довод конкурсного управляющего о безвозмездном отчуждении имущества должника в результате заключения договоров залога опровергаются п. 9 Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 №63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", согласно которому, судам необходимо учитывать, что по правилам нормы ст.61.2 могут оспариваться только сделки, в принципе или обычно предусматривающие встречное исполнение; сделки же, в предмет которых в принципе не входит встречное исполнение (например, договор дарения) или обычно его не предусматривающие (например, договор поручительства или залога), не могут оспариваться на основании [пункта 1 статьи 61.2](#) Закона о банкротстве, но могут оспариваться на основании [пункта 2](#) этой статьи.

Из вышеуказанного следует, что обычная хозяйственная деятельность юридических лиц не предусматривает возмездность по договору залога.

Также согласно п.15 Постановление Пленума ВАС РФ от 30.04.2009 N 32 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)", при рассмотрении требования об оспаривании договора поручительства (залога), выданного по обязательству заинтересованного лица, могут приниматься во внимание следующие обстоятельства: были ли должник и заинтересованное лицо платежеспособными на момент заключения оспариваемого договора, было ли заключение такого договора направлено на реализацию нормальных экономических интересов должника (например, на получение заинтересованным лицом кредита для развития его общего с

должником бизнеса). Кредитором в ходе судебного заседания были представлены доказательства, что ООО «Тандем-Д» и ООО «Адара» имели общий экономический интерес.

Таким образом, требование подлежит удовлетворению на сумму 42 350 000 руб.

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

В силу статей 9 и 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности. Следовательно, лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий, в том числе в части представления (непредставления) доказательств, заявления ходатайств о проверке достоверности сведений, представленных иными участниками судебного разбирательства, а также имеющихся в материалах дела.

При вышеуказанных обстоятельствах, исходя из принципа равноправия сторон и состязательности арбитражного процесса, арбитражный суд считает предъявленное требование подлежащим частичному удовлетворению.

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации требования кредиторов, заявляемые в рамках дела о банкротстве, обложению государственной пошлиной не подлежат.

Руководствуясь ст. ст. 184-187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 100, 142 Федерального закона от 26.10.02г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

требование удовлетворить частично.

Признать требование общества с ограниченной ответственностью «Татарстанский аграрно-промышленный банк» г. Казань, (ИНН 1627000724) о включении в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Адара» (ИНН 1659142150, ОГРН 1141690005544), в размере 42 350 000 руб. обоснованным и включить его в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Адара», как обеспеченное залогом имущества должника:

на основании договора залога прав требований №219/13-1 от 20.05.2016 по договору №Д-16А-17-20П/001/2015 участия в долевом строительстве подземной парковки в подземной части многоквартирных жилых домов №16А-17 и 16А-20 по ул. Дубравная Приволжского р-на г. Казани от 24.02.2015 г., заключенного между ООО «Адара» и ООО «Тандем-Д», в отношении объектов долевого строительства, расположенных по строительному адресу: Республика

Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, микрорайон М 16А, Горки-3, на земельном участке с кадастровым номером 16:50:16 04 03:0036, и имеющие следующие характеристики:

№	Площадь	Рыночная стоимость, руб.
1	19,8	500 000,00
2	35,9	500 000,00
3	16,7	500 000,00
4	16	500 000,00
5	23	500 000,00
6	13,5	500 000,00
7	12,7	500 000,00
8	12,7	500 000,00
9	13,5	500 000,00
10	17	500 000,00
11	16	500 000,00
12	17	500 000,00
13	21,4	500 000,00
14	17,7	500 000,00
15	13,5	500 000,00
16	12,7	500 000,00
17	12,7	500 000,00
18	13,5	500 000,00
19	17,7	500 000,00
20	15,2	500 000,00
21	16,9	500 000,00
22	16,5	500 000,00
23	18,2	500 000,00
24	16,5	500 000,00
25	16,3	500 000,00
26	24	500 000,00
27	14	600 000,00
28	14	500 000,00
29	14	500 000,00
30	14	500 000,00
31	14	500 000,00
32	14	500 000,00
33	14	500 000,00
34	14	500 000,00
35	26,3	500 000,00
36	14,5	500 000,00
37	13,8	500 000,00
38	13,8	500 000,00
39	13,8	500 000,00
40	13,8	500 000,00
41	13,8	550 000,00
42	23	550 000,00
43	14,4	600 000,00
44	13,8	500 000,00
45	14	500 000,00
46	14	550 000,00
47	14	500 000,00
48	14	500 000,00
49	14	500 000,00
50	14	500 000,00
51	14	550 000,00
52	14	600 000,00
53	15,1	500 000,00
54	13,5	500 000,00
55	13,4	550 000,00
56	20,8	500 000,00
57	15,2	500 000,00

58	14,7	500 000,00
59	14,6	500 000,00
60	14,8	500 000,00
61	31,1	500 000,00
62	14	550 000,00
63	14,1	500 000,00
64	13,9	500 000,00
65	14	600 000,00
66	13,8	650 000,00
67	13,8	550 000,00
68	13,8	600 000,00
69	13,8	500 000,00
70	13,8	500 000,00
71	13,8	550 000,00
72	13,8	500 000,00
73	13,8	500 000,00
74	13,8	500 000,00
75	13,8	500 000,00
76	17,8	500 000,00
77	19	500 000,00
78	14,7	550 000,00
79	14	500 000,00
80	20	500 000,00
81	16	650 000,00
82	20	600 000,00
Итого	1300,3	42 350 000,00

В удовлетворении остальной части отказать.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Республики Татарстан в десятидневный срок.

Судья

Л.К. Нургатина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 12.04.2018 9:46:42
Кому выдана Нургатина Луиза Камилевна