



Арбитражный суд Московской области
107053, 107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва
16 июня 2020 года

Дело №А41-82850/18

Резолютивная часть определения оглашена 10 июня 2020 года
Определение изготовлено в полном объеме 16 июня 2020 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья А.Э. Денисов,
протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания Т.С. Канкаев,
рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего ООО «Немецкая деревня» С.В. Тулинова к ООО «Сабидом Групп» о признании предварительного договора купли продажи земельного участка № 3 НД-1-03/15 от 01.03.2015 г., заключенного между ООО «Сабидом Групп» и ООО «Немецкая деревня» основным договором купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате, а также о государственной регистрации перехода права собственности на земельные участки,
в рамках настоящего дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Немецкая деревня» при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания,

установил:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.03.2018 г. по делу № А40-197753/17-71-285 ООО «Немецкая деревня» (ранее ООО «Сабидом-Рузино») признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре отсутствующего должника, введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден Тулинов Сергей Владимирович.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 20.09.2018 в отношении должника применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщика» главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127 – ФЗ, дело по подсудности передано на рассмотрение Арбитражного суда Московской области.

Определением Арбитражного суда Московской области от 09.02.2017 по делу № А41-87044/16 в отношении ООО «Сабидом Групп» введена процедура наблюдения, временным управляющим утверждена Е.Ю. Викторова. Определением Арбитражного суда Московской области от 24.07.2018 по делу № А41-87044/16 Е.Ю. Викторова освобождена от исполнения обязанностей временного управляющего ООО «Сабидом Групп». Определением Арбитражного суда Московской области от 31.07.2018 по делу № А41-87044/16 временным управляющим ООО «Сабидом Групп» утвержден Конорев Владимир Александрович.

Определением Арбитражного суда Московской области от 28.08.2017 по делу № А41-87044/16 при рассмотрении дела о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Сабидом Групп» применены правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.

Решением Арбитражного суда Московской области от 21.08.2018 ООО «Сабидом Групп» (ИНН: 7729746946, ОГРН: 1137746657234) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев до 21.02.2019. Конкурсным управляющим должника утвержден Конорев Владимир Александрович, член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ИНН 460701889235, регистрационный номер в реестре № 459, адрес для корреспонденции: 141315, Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Центральная, д. 1, кв. 32).

Конкурсный управляющий ООО «Немецкая деревня» С.В. Тулинов обратился в суд с заявлением, в котором с учетом уточнений, просил признать предварительный договор купли продажи земельного участка № 3 НД-1-03/15 от 01.03.2015 г., заключенный между ООО «Сабидом Групп» и ООО «Немецкая деревня» основным договором купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате, а также произвести государственную регистрацию перехода права собственности на 309 (триста девять) земельных участков, расположенных по адресу: Московская

область, Солнечногорский район, с/п Кутузовское, д. Рузино с кадастровыми номерами: 50:09:0070603:683, 50:09:0070603:776 – 50:09:0070603:795, 50:09:0070603:806 – 50:09:0070603:1093 мотивируя свои требования следующим.

Как видно из материалов дела, между ООО «Сабидом Групп» и ООО «Немецкая деревня» заключен предварительный договор купли-продажи № 3 НД-1-03/15 от 01.03.2015 г. по условиям которого стороны обязались заключить основной договор купли-продажи принадлежащих ООО «Сабидом Групп» земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0070603:663, 50:09:0070603:664, 50:09:0070603:683, 50:09:0070603:682. Предварительный договор был полностью оплачен покупателем. В дальнейшем часть участков были разделены и перераспределены, о чем в Предварительный договор были внесены соответствующие изменения. На дату подписания Предварительного договора указанные земельные участки находились и до настоящего времени находятся во владении и пользовании ООО «Немецкая деревня» на основании договоров аренды. Однако основной договор купли-продажи так и не был заключен, а государственная регистрация перехода права собственности не была произведена по причине банкротства обеих сторон сделки, возбуждения уголовных дел в отношении бывших руководителей сторон сделки, заключения их под стражу, а также ввиду предпринимаемых контролирующими продавца и покупателя лицами попыток незаконно вывести часть земельных участков из конкурсной массы ООО «Сабидом Групп» (определение Арбитражного суда Московской области от 26.11.2019 г. по делу № А41-87044/16). Вместе с тем спорные земельные участки использовались и используются ООО «Немецкая деревня» для строительства объектов капитального строительства – таун-хаусов. С учетом изложенных обстоятельств в соответствии с пунктами 5 и 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» конкурсный управляющий ООО «Немецкая деревня» С.В. Тулинов полагает, что предварительный договор купли-продажи № 3 НД-1-03/15 от 01.03.2015 г., который устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества, является договором купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате, а к отношениям сторон подлежит применению пункт 3 статьи 551 ГК РФ.

В соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

Конкурсным управляющим ООО «Немецкая деревня» С.В. Тулиновым заявлено ходатайство об изменении предмета иска в части перечня земельных участков, с учетом которых он просит:

1. Признать Предварительный договор купли-продажи земельного участка № 3 НД-1-03/15 от 01.03.2015 г., заключенный между ООО «Сабидом Групп» (ИНН 7729746946) и ООО «Немецкая деревня» (ранее ООО «Сабидом Рузино») (ИНН 7729765963) основным договором купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.
2. Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на земельные участки и зарегистрировать за ООО «Немецкая деревня» (ИНН 7729765963) право собственности на следующие земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/п Кутузовское, д. Рузино:
 - Земельный участок площадью 13 317 +/- 81 кв.м., кадастровый номер 50:09:0070603:683;
 - Земельный участок площадью 146 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:776;
 - Земельный участок площадью 70 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:777;
 - Земельный участок площадью 281 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:778;
 - Земельный участок площадью 100 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:779;
 - Земельный участок площадью 96 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:780;
 - Земельный участок площадью 98 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:781;
 - Земельный участок площадью 87 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:782;
 - Земельный участок площадью 126 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:783;
 - Земельный участок площадью 196 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:784;
 - Земельный участок площадью 100 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:785;
 - Земельный участок площадью 70 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:786;
 - Земельный участок площадью 87 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:787;
 - Земельный участок площадью 125 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:788;
 - Земельный участок площадью 147 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:789;
 - Земельный участок площадью 146 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:790;
 - Земельный участок площадью 97 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:791;

Конкурсный управляющий ООО «Сабидом Групп» В.А. Конорев возражал против удовлетворения поданного заявления по основаниям, изложенным в письменных пояснениях, которые приобщены к материалам дела.

Исследовав материалы дела, выслушав лиц, участвующих в судебном заседании, суд приходит к выводу, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что между ООО «Сабидом Групп» и ООО «Сабидом-Рузино» (с 15.09.2015г. переименовано в ООО «Немецкая деревня») заключен предварительный договор купли-продажи № 3 НД-1-03/15 от 01.03.2015 г. (далее – Предварительный договор).

Согласно п.1.1., 1.2. Предварительного договора стороны обязались в срок до 31.12.2015 г. заключить основной договор купли-продажи четырех земельных участков: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 119 011+/- 241 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: МО, Солнечногорский район, с/п Кутузовское, д. Рузино, кадастровый номер: 50:09:0070603:663; Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 127 743+/- 250 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: МО, Солнечногорский район, с/п Кутузовское, д. Рузино, кадастровый номер: 50:09:0070603:664; Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 13 317+/- 81 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: МО, Солнечногорский район, с/п Кутузовское, д. Рузино, кадастровый номер: 50:09:0070603:683; Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 209 867+/- 321 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: МО, Солнечногорский район, с/п Кутузовское, д. Рузино, кадастровый номер: 50:09:0070603:682.

Согласно п.3.1. Предварительного договора цена продажи земельных участков (обеспечительный платеж) по основному договору составляет 636 993 741,00 руб.

Оплата земельных участков была произведена истцом в полном объеме, что ответчиком ООО «Сабидом Групп» не оспаривается.

В частности, между ООО «Немецкая деревня» и ООО «Сабидом Групп» подписано соглашения о прекращении обязательств от 01.03.2015 г. которым были прекращены обязательства ООО «Немецкая деревня» по Предварительному договору на сумму 554 125 898,37 руб.

Действительность данной сделки проверена судом в рамках настоящего дела, а также в рамках дела № А41-87044/16.

Определением Арбитражного суда Московской области от 04.06.2019, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2019 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 22.10.2019 г. по делу № А41-82850/18 в удовлетворении заявления конкурсного управляющего ООО «Немецкая деревня» Тулинова С.В. об оспаривании указанного соглашения о прекращении обязательств от 01.03.2015 отказано.

Определением Арбитражного суда Московской области от 16.04.2019, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.09.2019 г. по делу № А41-87044/16 требования ООО «Немецкая деревня» включены в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Сабидом Групп» в размере 700 000,00 руб. основного долга и 117 369,86 руб. процентов, в остальной части в удовлетворении заявленных требований отказано со ссылкой на наличие соглашения о прекращении обязательств от 01.03.2015 г. на сумму 554 125 898,37 руб.

Согласно сведениям о движении денежных средств по счету ООО «Немецкая деревня» в период с 05.03.2015 г по 28.07.2015 г. оплата по Предварительному договору в безналичной форме была произведена ООО «Немецкая деревня» на сумму 88 520 000,00 руб., включая платеж от 25.03.2015 г. в пользу третьего лица ИП Кольцова В.В. (ИНН 770202510174) на основании письма ООО «Сабидом Групп» № б/н от 25.03.2015г. в счет оплаты Предварительного договора.

Таким образом, цена объекта продажи была полностью оплачена ООО «Немецкая деревня», а значит предварительный договор купли-продажи является фактически основным, а у ООО «Немецкая деревня» обязанность по оплате имущества прекратилась надлежащим исполнением (п. 1 ст. 408 ГК РФ).

Участки с кадастровыми номерами 50:09:0070603:663, 50:09:0070603:664, 50:09:0070603:683, 50:09:0070603:682, в отношении которых стороны обязались оформить договор купли-продажи, были фактически переданы во владение ООО «Немецкая деревня» по актам приеме передачи и договорам аренды от 06.07.2014 г. и от 15.03.2015 г.

Кроме того, участки с кадастровыми номерами 50:09:0070603:683, 50:09:0070603:682 были сформированы путем разделения участка с кадастровым номером 50:09:0070603:666 на основании решения о разделе земельного участка от 05.05.2014 г., протокола №8/2014 внеочередного собрания

участников ООО «Сабидом Групп». Земельный участок 50:09:0070603:666 до разделения также был передан во владение ООО «Немецкая деревня» на основании договора аренды от 14.04.2014 г.

Доказательств расторжения договоров аренды участков с кадастровыми номерами 50:09:0070603:666, 50:09:0070603:663, 50:09:0070603:664, 50:09:0070603:683, 50:09:0070603:682, равно как и доказательств возврата указанных участков из аренды в материалы дела не представлено.

В дальнейшем земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0070603:663, 50:09:0070603:664, 50:09:0070603:682 были разделены и перераспределены на участки меньшего размера. Изменения нумерации участков были отражены сторонами в дополнительном соглашении к Предварительному договору.

В частности, участок с кадастровым номером 50:09:0070603:682 на основании протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Сабидом Групп» №1/2015 от 09.03.2015 г. и решения собственника от 09.03.2015 г. был разделен на участки с кадастровыми номерами: 50:09:0070603:758 и 50:09:0070603:759.

Участок с кадастровым номером 50:09:0070603:759 на основании протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Сабидом Групп» от 12.05.2015 г. был разделен на 21 (двадцать один) земельный участок с кадастровыми номерами:

50:09:0070603:775, 50:09:0070603:776, 50:09:0070603:777, 50:09:0070603:778, 50:09:0070603:779, 50:09:0070603:780, 50:09:0070603:781, 50:09:0070603:782, 50:09:0070603:783, 50:09:0070603:784, 50:09:0070603:785, 50:09:0070603:786, 50:09:0070603:787, 50:09:0070603:788, 50:09:0070603:789, 50:09:0070603:790, 50:09:0070603:791, 50:09:0070603:792, 50:09:0070603:793, 50:09:0070603:794, 50:09:0070603:795.

Конкурсным управляющим ответчика Коноревым В.А. выявлено, что земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0070603:775 – 50:09:0070603:795 были незаконно проданы контролирующему должнику лицу, в связи с чем, конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением об оспаривании цепочки взаимосвязанных сделок должника. Определением Арбитражного суда Московской области от 26.11.2019 по делу № А41-87044/16 цепочка взаимосвязанных сделок по отчуждению имущества ООО «Сабидом Групп», оформленная договором купли-продажи земельных участков № 20-НД/2015 от 26.06.2015 г., заключенным между ООО «Сабидом Групп» и Калужиным Сергеем Евгеньевичем, договором купли-продажи земельных участков № 21-НД/2015 от 20.07.2015 г., заключенным между Калужиным Сергеем Евгеньевичем и Деевым Дмитрием Сергеевичем, признана недействительной и применены последствия недействительности: в конкурсную массу ООО «Сабидом Групп» возвращены земельные участки, находящиеся по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/п Кутузовское, д. Рузино, с кадастровыми номерами 50:09:0070603:775 – 50:09:0070603:795.

Участки с кадастровыми номерами 50:09:0070603:775, 50:09:0070603:758, 50:09:0070603:663, 50:09:0070603:664 согласно решению собственника от 30.07.2015 г. были перераспределены на 288 (двести восемьдесят восемь) земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0070603:806 – 50:09:0070603:1093.

Как следует из материалов дела, все указанные спорные участки использовались и используются ООО «Немецкая деревня» до настоящего времени для строительства объектов капитального строительства – таун-хаусов. При этом независимо от числа полученных в результате разделения и перераспределенных земельных участков все они расположены в границах четырех земельных участков, указанных в Предварительном договоре, были переданы и находятся во владении ООО «Немецкая деревня».

Доказательств отсутствия у ООО «Сабидом Групп» обязанности по заключению в установленный Предварительным договором срок основного договора купли-продажи земельных участков с ООО «Немецкая деревня», а также доказательств наличия законных препятствий для содействия покупателю по оформлению перехода права собственности на спорные участки бывшим руководителем ООО «Сабидом Групп» суду не представлено.

Подлинники документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации перехода права собственности на спорные земельные участки бывшими руководителями сторон конкурсным управляющим не передавались. В отношении бывших руководителей сторон возбуждены уголовные дела. ООО «Немецкая деревня» обращалось к ООО «Сабидом Групп» с просьбой принять меры к оформлению права собственности на земельные участки, в том числе путем подписания договора купли-продажи. Однако необходимые меры для исполнения обязательств по Предварительному договору со стороны ООО «Сабидом Групп» приняты не были.

С вышеизложенных обстоятельств у ООО «Немецкая деревня» отсутствовала и объективно отсутствует возможность осуществить регистрацию перехода права на земельные участки.

В пункте 2 статьи 1 ГК РФ закреплен принцип свободы договора, согласно которому 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.

Согласно п. 3 ст. 421 ГК РФ стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

Статьей 431 ГК РФ предусмотрено, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если означенные правила не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Согласно вышеуказанной норме при толковании условий договора должно приниматься во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Если буквальное значение условия договора оказывается неясным, то его значение устанавливается путем сопоставления этого условия с другими условиями договора и смыслом договора в целом - логическое толкование договора.

В пункте 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24 сентября 2002 года N 69 указано, что при неясности вербального значения условий договора должно применяться систематическое толкование договора, т.е. контекстное толкование путем сопоставления условий договора со смыслом договора в целом сообразно его характеру, цели, намерению и доброй совести участников соглашения.

Согласно ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Согласно п. 1 ст. 555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

Согласно ст. 309 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

В случае возникновения между сторонами договора купли-продажи будущей недвижимой вещи спора по поводу того, какая именно недвижимая вещь подлежит передаче покупателю во исполнение договора купли-продажи, суд на основании статьи 431 ГК РФ устанавливает действительную волю сторон, исходя из положений подписанного сторонами договора, иных доказательств по делу, а также принимая во внимание практику, сложившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

В соответствии с п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», если продавец исполнил обязанность по передаче недвижимой

вещи и ею владеет покупатель, но право собственности на объект зарегистрировано за продавцом, к отношениям сторон подлежит применению пункт 3 статьи 551 ГК РФ.

В силу п. 3 ст. 551 ГК РФ в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Согласно правовой позиции, изложенное в п. 1, 2, 3, 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», в соответствии с п. 3 ст. 455 ГК РФ предметом договора купли-продажи может быть как товар, имеющийся в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара (договор купли-продажи будущей вещи); согласно ст. 554 ГК РФ для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии). Если сторонами заключен договор купли-продажи недвижимой вещи, то индивидуализации предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору; в случае возникновения между сторонами договора купли-продажи будущей недвижимой вещи спора по поводу того, какая именно недвижимая вещь подлежит передаче покупателю во исполнение договора купли-продажи, суд на основании ст. 431 ГК РФ устанавливает действительную волю сторон, исходя из положений подписанного сторонами договора, иных доказательств по делу, а также принимая во внимание практику сложившуюся во взаимных отношениях сторон, обычая делового оборота, последующее поведение сторон; если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества. Которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

Намерение о передаче покупателю по Предварительному договору земли, используемой для строительства таун-хаусов в границах земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0070603:663, 50:09:0070603:664, 50:09:0070603:683, 50:09:0070603:682, следует из поведения сторон Предварительного договора.

Земля в границах спорных земельных участков находится в фактическом владении пользовании ООО «Немецкая деревня» с 2014-2015 гг., с этого времени ООО «Немецкая деревня» несет бремя их содержания. Прежнее руководство ООО «Сабидом Групп» Предварительный договор или договоры аренды не оспаривало, об их расторжении не заявляло, мер по возврату спорных земельных участков из владения ООО «Немецкая деревня» или по возврату полученных от ООО «Немецкая деревня» по Предварительному договору денежных средств не предпринимало.

С учетом изложенного, а также осведомленности сторон о разделе и перераспределении спорных участков в целях последующей передачи физическим лицам – участникам строительства, стороны фактически определили объект договора купли-продажи недвижимого имущества, установили цену этого имущества, которая была покупателем оплачена.

Поведение сторон свидетельствует о согласованности предмета Предварительного договора, индивидуализации объектов недвижимого имущества, подлежащих передаче покупателю, что позволяет установить действительную волю сторон по передаче спорных земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/п Кутузовское, д. Рузино с кадастровыми номерами: 50:09:0070603:683, 50:09:0070603:776 – 50:09:0070603:795, 50:09:0070603:806 – 50:09:0070603:1093, в том числе образованных в результате раздела и перераспределения. ООО «Немецкая деревня» свои денежные обязательства по Предварительному договору исполнило в полном объеме. Стороны, в соответствии с условиями Предварительного договора предусмотрели обязанность покупателя произвести предварительную оплату. Таким образом заключенный между ними договор не является предварительным договором, исходя из смысла и содержания ст. 429 ГК РФ.

Указанный Предварительный договор является по своей правовой природе договором купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

По смыслу приведенных норм гражданского законодательства условие об определении предмета договора считается выполненным в случае, когда обе договаривающиеся стороны имеют о данном предмете одинаковое представление и могут его определить.

Принимая во внимание вышеизложенное, с учетом объяснений сторон и имеющихся в материалах дела доказательств, обе договаривающиеся стороны имеют о предмете договора одинаковое представление и могут его определить.

Принцип свободы договора предусматривает предоставление участникам гражданских правоотношений в качестве общего правила возможности по своему усмотрению решать вопрос о вступлении в договорные отношения с другими участниками и определять условия таких отношений, а также заключать договоры, как предусмотренные, так и не предусмотренные законом.

Заключив Предварительный договор купли-продажи земельного участка на указанных условиях, с учетом дополнений к нему, передав фактически земельные участки во владение ООО «Немецкая деревня» и последовательно осуществив передачу указанных в Предварительном договоре участков во владение покупателя и расчеты по Предварительному договору, стороны тем самым выразили свою волю на отчуждение спорного имущества. Ответчик ООО «Сабидом Групп» принял исполнение по договору со стороны ООО «Немецкая деревня», заключив, по существу, договор купли-продажи, в связи с чем, право собственности на земельные участки должно перейти к ООО «Немецкая деревня».

Однако по объективным причинам ООО «Немецкая деревня» не может оформить земельные участки в собственность для передачи их участникам долевого строительства жилых домов, а также ввести в установленном порядке построенные объекты недвижимости в эксплуатацию, чем могут быть нарушены права физических лиц – покупателей таун-хаусов, участников строительства.

В отношении ООО «Немецкая деревня» применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщика» главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127 – ФЗ. При этом на спорных земельных участках должны быть расположены таун-хаусы в отношении которых у граждан-участников долевого строительства имеются права требования. Основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан – участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Применение указанных правил должно быть направлено на достижение данной цели, а не на воспрепятствование ей (постановления Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 г. №13239/12; от 12.03.2013 г. №15510/12).

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 60 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», пунктом 1 статьи 551 Гражданского кодекса предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации.

В силу пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса, части 7 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», разъяснений пункта 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности.

Поскольку в отношении ООО «Немецкая деревня» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и введена процедура банкротства, то в соответствии с подпункта 6 пункта 1 статьи 201.8 Закона о банкротстве, требования о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество подлежат рассмотрению только в рамках дела о банкротстве.

На основании изложенного, суд пришёл к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит взысканию с ООО «Сабидом Групп» в доход федерального бюджета Российской Федерации государственная пошлина в размере 12 000 рублей.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

определил:

1. Признать Предварительный договор купли-продажи земельного участка № 3 НД-1-03/15 от 01.03.2015 г., заключенный между ООО «Сабидом Групп» (ИНН 7729746946) и ООО «Немецкая деревня» (ранее ООО «Сабидом Рузино») (ИНН 7729765963) основным договором купли-продажи

будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

2. Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на земельные участки и зарегистрировать за ООО «Немецкая деревня» (ИНН 7729765963) право собственности на следующие земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/п Кутузовское, д. Рузино:

- Земельный участок площадью 13 317 +/- 81 кв.м., кадастровый номер 50:09:0070603:683;
- Земельный участок площадью 146 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:776;
- Земельный участок площадью 70 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:777;
- Земельный участок площадью 281 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:778;
- Земельный участок площадью 100 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:779;
- Земельный участок площадью 96 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:780;
- Земельный участок площадью 98 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:781;
- Земельный участок площадью 87 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:782;
- Земельный участок площадью 126 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:783;
- Земельный участок площадью 196 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:784;
- Земельный участок площадью 100 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:785;
- Земельный участок площадью 70 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:786;
- Земельный участок площадью 87 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:787;
- Земельный участок площадью 125 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:788;
- Земельный участок площадью 147 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:789;
- Земельный участок площадью 146 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:790;
- Земельный участок площадью 97 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:791;
- Земельный участок площадью 165 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:792;
- Земельный участок площадью 132 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:793;
- Земельный участок площадью 101 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:794;
- Земельный участок площадью 146 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:795;
- Земельный участок площадью 150 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1026;
- Земельный участок площадью 817 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1072;
- Земельный участок площадью 1 198 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1052;
- Земельный участок площадью 139 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:965;
- Земельный участок площадью 138 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:966;
- Земельный участок площадью 145 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:974;
- Земельный участок площадью 149 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:979;
- Земельный участок площадью 102 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:982;
- Земельный участок площадью 207 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:853;
- Земельный участок площадью 147 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:857;
- Земельный участок площадью 147 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:866;
- Земельный участок площадью 86 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1011;
- Земельный участок площадью 96 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1028;
- Земельный участок площадью 95 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1029;
- Земельный участок площадью 132 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:940;
- Земельный участок площадью 932 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1085;
- Земельный участок площадью 132 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:901;
- Земельный участок площадью 133 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:905;
- Земельный участок площадью 133 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:911;
- Земельный участок площадью 132 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:914;
- Земельный участок площадью 133 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:919;
- Земельный участок площадью 133 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:923;
- Земельный участок площадью 88 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1040;
- Земельный участок площадью 140 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1041;
- Земельный участок площадью 1 207 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1048;
- Земельный участок площадью 148 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:869;
- Земельный участок площадью 500 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:881;
- Земельный участок площадью 735 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1067;
- Земельный участок площадью 87 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1018;
- Земельный участок площадью 221 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1007;
- Земельный участок площадью 131 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1039;
- Земельный участок площадью 639 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1076;
- Земельный участок площадью 932 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1079;

- Земельный участок площадью 132 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:915;
- Земельный участок площадью 132 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:917;
- Земельный участок площадью 133 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:921;
- Земельный участок площадью 997 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1046;
- Земельный участок площадью 537 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:875;
- Земельный участок площадью 441 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:876;
- Земельный участок площадью 600 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:890;
- Земельный участок площадью 600 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:896;
- Земельный участок площадью 600 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:897;
- Земельный участок площадью 756 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1063;
- Земельный участок площадью 587 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1068;
- Земельный участок площадью 562 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:898;
- Земельный участок площадью 135 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1030;
- Земельный участок площадью 98 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:955;
- Земельный участок площадью 88 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:1038;
- Земельный участок площадью 1 515 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:947;
- Земельный участок площадью 132 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:930;
- Земельный участок площадью 134 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070603:934;
- Земельный участок, площадью 132 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0070416:1436.

3. Взыскать с ООО «Сабидом Групп» (ИНН 7729746946) в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 12 000 рублей.

Настоящее определение суда является основанием для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) и государственной регистрации права собственности.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Судья

Арбитражный суд
Московской области
КОПИЯ ВЕРНАЯ
Специалист
Должность: _____
Подпись: *[подпись]* АХМЕДОВ М. П.
28 АПР 2021
20 г.

А.Э. Денисов

Слито и скреплено печатью
(подпись) (листа(ов))
Должность: _____
Фамилия И.О.: АХМЕДОВ М. П.
Подпись: _____
Дата: _____
ОБЛАСТЬ АРБИТРАЖНОГО СПЕЦИАЛИСТ
ОБЛАСТЬ АРБИТРАЖНОГО СПЕЦИАЛИСТ
28 АПР 2021