

И.о. председателя Четвертого арбитражного
апелляционного суда

Доржиеву Эрдэму Петровичу

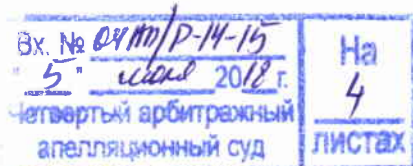
672000, г. Чита, ул. Ленина, 100 Б

От кредиторов ООО ТД «ИЗКВ»

Казанцевой Наталии Геннадьевны

Адрес: г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.115, кв.71

ВНЕПРОЦЕССУАЛЬНОЕ ОБРАЩЕНИЕ



Уважаемый Эрдэм Петрович!

К Вам за защитой своих прав обращаются группа обманутых дольщиков-участников долевого строительства объекта капитального строительства в г.Иркутске - многоквартирном жилом доме № 33 по ул. Ядринцева, застройщик – ООО «Торговый дом ИЗКВ» ОГРН 1023801548517 ИНН 3811035680 адрес: 664009 Иркутская область, г.Иркутск, ул. Ядринцева, 29/1, генеральный директор Афанасьев Н.Ю.

Нарушение прав и законных интересов дольщиков выражается в следующем:

ООО «Торговый дом ИЗКВ» являлся застройщиком многоквартирном жилом доме № 33 по ул. Ядринцева. Разрешение на строительство было выдано еще в 2005 году, с указанного периода времени велось строительство, заключались договоры долевого участия в строительстве.

В течение длительного периода времени руководитель осуществлял прием денежных средств от дольщиков, которые должны были быть направлены на строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Иркутск, ул. Ядринцева, 33

Нами как дольщиками обязательства по оплате Застройщику ООО «Торговый дом ИЗКВ» выполнены в полном объеме. Застройщик же своих обязательств не выполнил.

В конце 2015 года когда дом был фактически построен, между ООО «Торговый дом ИЗКВ» и ООО «Сибнвест» был подписан фиктивный договор, в соответствии в котором все квартиры, подлежащие передаче дольщикам были переданы без какого либо встречного предоставления (оплаты денежных средств, выполнения работ) ООО «Сибнвест» (Г. Иркутск, 664007, ул. Фр. Каменецкого, 18 ОГРН 113850023353 ИНН 3810317121). Который по подложным документам зарегистрировал на себя право собственности сначала на весь дом, а затем приступил к дальнейшей реализации квартир третьим лицам.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 26.06.2015 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом ИЗКВ» (ИНН 3811035680, ОГРН 1023801548517, адрес: 664009, г. Иркутск, ул. Ядринцева, 29/1) (далее – ООО

Четвертый арбитражный
апелляционный суд
Дата 05/07/2018 Время 15:51
№04АП/Р-14-15 ; 04АП/Р-

«Торговый дом ИЗКВ») введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утвержден арбитражный управляющий Шерстянников Александр Геннадьевич (далее – Шерстянников А.Г.). При банкротстве ООО «Торговый дом ИЗКВ» применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Обманутые дольщики обратились во все инстанции, в том числе арбитражный суд Иркутской области за защитой нарушенных прав.

Требования дольщиков были идентичны.

Просили признать недействительным пункт 1.3.1 дополнительного соглашения от 01.12.2013 к договору от 22.02.2012 на строительство группы жилых многоквартирных домов, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Торговый Дом «ИЗКВ» и обществом с ограниченной ответственностью «СибИнвест», в части включения в перечень квартир, на которые ООО «СибИнвест» приобретает право собственности, конкретной квартиры право на которую возникло у дольщика в силу заключенного договора долевого участия в строительстве.

Всего в арбитражный суд Иркутской области в рамках дела А19-4848/15 было подано 17 тождественных исковых заявлений.

Арбитражным судом Иркутской области исковые требования дольщиков были удовлетворены.

Удовлетворяя требование дольщиков суды, основываясь на оценке представленных в дело доказательств в соответствии с правилами главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь положениями статей 10, 17, 168, 305, 382, 388, 389 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 61.1, 61.2, 61.8, 61.9, 201.1 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)», статей 4, 5, 12, 16 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», позицией, изложенной в пункте 60 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», пунктах 1, 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», установив наличие у дольщика права и законного интереса на оспаривание сделки в части передачи права собственности на жилое помещение, законным владельцем которого она является, пришли к обоснованному выводу о нарушении оспариваемой сделкой прав Верхотуровой А.Ю. и, как следствие, о ничтожности оспариваемой сделки.

Одиннадцать судебных актов вступило в законную силу. Определение Арбитражного суда Иркутской области от 29.12.2016 год по заявлению Верхотуровой А.Ю. было оставлено без изменения Четвертым арбитражным апелляционным судом (Постановление от 12.05.2017 года), Арбитражным судом Восточно-Сибирского округа (Постановление от 04.09.2017 года), Верховным судом (Определение от 15.01.2018 года).

Однако, внезапно, Четвертым арбитражным судом была изменена практика рассмотрения споров по настоящему делу.

07 июня 2018 года Четвертый арбитражный апелляционный суд отменил Определение Арбитражного суда Иркутской области от 12.12.2017 года по заявлению Куницына М.А. и отказал ему в защите нарушенного права.

Основанием отказа послужило то, что в настоящее время право собственности на спорную квартиру зарегистрировано за третьим лицом – Тянь Н.А. В связи с тем что истец не представил доказательств недобросовестности Тянь Н.А., истец не может истребовать имущество в порядке предусмотренном статьей 302 ГК РФ, а, следовательно, в удовлетворении исковых требований о признании недействительным пункта 1.3.1 дополнительного соглашения от 01.12.2013 к договору от 22.02.2012 на строительство группы жилых многоквартирных домов, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Торговый Дом «ИЗКВ» и обществом с ограниченной ответственностью «СибИнвест» надлежит отказать.

Следует отметить, что не одним из истцов требований о применении последствий недействительности сделок не заявлялось, как не заявлялось и виндикационных требований к конечным получателям имущества. Добросовестность третьих лиц не является предметом рассмотрения иска о признании недействительной сделки.

Однако, во всех обособленных спорах, находящихся на рассмотрении 4 ААС суд включил вопрос добросовестности в предмет доказывания.

Более того, возложил бремя доказывания добросовестности третьих лиц на истцов-дольщиков.

Кроме этого, полагаем, необходимым отметить, что при удовлетворении требований одних дольщиков о признании недействительной сделки, и отказ другим дольщикам с аналогичными требованиями нарушается **конституционный принцип равенства**.

Верховный Суд РФ в Определении №305-ЭС14-1186 от 24.02.2015г. по делу №А40-80775/2013, оставляя в силе судебные акты арбитражных судов первой и апелляционной инстанций, указал, что принимая решение об удовлетворении требования, суд первой инстанции, выводы которого поддержал суд апелляционной инстанции, исходил из необходимости соблюдения принципа равенства в отношении всех граждан – участников строительства.

Верховным Судом РФ в вышеназванном Определении было особо отмечено, что как неоднократно указывал Конституционный Суд РФ, конституционный принцип равенства (статья 19 Конституции Российской Федерации) означает, помимо прочего, недопустимость введения не имеющих объективного и разумного оправдания ограничений в правах лиц, принадлежащих к одной категории (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях).

При вынесении Определения №305-ЭС14-1186 от 24.02.2015г., Верховный Суд РФ подчеркнул необходимость исходить из принципов правовой определенности и равенства прав всех участников гражданско-правовых отношений, закрепленных в том числе в пункте 1 статьи 1 Гражданского Кодекса РФ.

В рамках настоящего дела было рассмотрено более десятка исковых заявлений дольщиков о признании недействительным пункта 1.3.1 дополнительного соглашения от 01.12.2013 к договору от 22.02.2012 на строительство группы жилых многоквартирных домов, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Торговый Дом «ИЗКВ» и обществом с ограниченной ответственностью «СибИнвест», в части включения в перечень квартир, на которые ООО «СибИнвест» приобретает право собственности, на отдельные квартиры.

Все исковые требования были удовлетворены (например Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15.01.2018 года №302-ЭС17-20113, Постановление Арбитражного суда Восточно- Сибирского округа от 04.09.2017 года;) Одиннадцать аналогичных решений вступило в законную силу.

Вне зависимости от состава лиц, участвующих в разрешении данного обособленного спора, оценка данная судом обстоятельствам, которые установлены в деле, рассмотренном ранее, должна учитываться судом, рассматривающим второе дело.

Вынесение противоположных решений по схожим вопросам не допустимо, так как такой подход ведет к правовой неопределенности, противоречит задачам судопроизводства в арбитражных судах (пункты 4, 5 статьи 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ) и нарушает конституционный принцип равенства перед законом и судом (статья 19 Конституции Российской Федерации).

В силу п.1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 29.04.2010 г. №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в соответствии со статьей 212 ГК РФ имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц. Права всех собственников подлежат судебной защите равным образом.

Полагаем, что судопроизводство должно осуществляться с учетом принципов объективности, независимости, беспристрастности и равноправия сторон.

Основной задачей арбитражного апелляционного суда при рассмотрении подведомственных ему дел является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов предприятий, учреждений, организаций и граждан.

Основной целью введения законодателем особых правил банкротства застройщиков, привлекающих средства граждан для строительства квартир в многоквартирном доме, является обеспечение приоритетной защиты последних как непрофессиональных инвесторов.

На основании вышеизложенного, просим Вас, учитывая неоднозначность сложившейся судебной практики, взять на контроль рассмотрение апелляционных жалоб поданных на Определения Арбитражного суда Иркутской области вынесенных по заявлениям кредиторов Казанцевой Н.Г., Ястребова С.А. и Свиркина Н.И.

Обратить внимание состава суда на необходимость учета ранее вынесенных судебных актов, вступивших в законную силу по настоящему делу, в целях соблюдения конституционного принципа равенства.



Казанцева Н.Г.