

В Первый Арбитражный Апелляционный суд
г. Владимир ул. Березина, 4,
через Арбитражный суд Нижегородской области
603082, Нижний Новгород, Кремль, корпус 9
Дело А43-35374/2015 (шифр 53-884)
Судья Соколова Л.В.

От дольщиков ЗАО «Нижегородский ДСК»
603124, Н. Новгород, ул. Федосенко, д. 94 кв. 49

Апелляционная жалоба.

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 06 декабря 2011 года Закрытое акционерное общество «Нижегородский ДСК» (ОГРН 1025204407436, ИНН 5263034584, юридический адрес: 606000, г. Дзержинск Нижегородской области, пр. Дзержинского, д.9Б) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении его имущества открыто конкурсное производство по признакам ликвидируемого должника. Конкурсным управляющим должника утвержден член Саморегулируемой межрегиональной общественной организации «Ассоциация антикризисных управляющих» Таланов Владимир Николаевич.

30.12.2015 в Арбитражный суд Нижегородской области обратилось ЗАО «Нижегородский домостроительный комбинат» в лице конкурсного управляющего Таланова В.Н. с заявлением о признании незаконными действий Управления Федеральной службы государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области по государственной регистрации ограничений/обременений (залога в силу закона) права собственности общества на объект недвижимости: земельный участок с кадастровым номером 52:18:0010436:28, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под проектирование и строительство жилого дома №17 (II очередь) (Ар Ген плану), общая площадь 7000,00 кв. м., адрес: Нижегородская область, г. Н. Новгород, Сормовский район, ул. Зайцева, VI микрорайон Комсомольского жилого района. В обоснование заявленного требования заявитель указывает, что спорный земельный участок включен в конкурсную массу ЗАО «Нижегородский домостроительный комбинат», а администрация г. Н. Новгорода является конкурсным кредитором общества. Однако государственная регистрация ограничений/обременений (залога в силу закона) права собственности общества на вышеназванный объект недвижимости, по мнению заявителя, проведена Управлением в нарушение требований Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Как считает заявитель, заинтересованное

лицо в противоречие вынесенным в рамках дела о банкротстве ЗАО «Нижегородский домостроительный комбинат» судебным актам определило преимущественный перед другими кредиторами характер требований администрации и произвело соответствующую государственную регистрацию.

Согласно ч. 1 ст. 51 АПК РФ в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (далее – третье лицо), привлекается такое лицо, права и интересы которого может затронуть судебный акт. Значение института третьих лиц состоит в обеспечении гарантий защиты прав и охраняемых законом интересов этого участника процесса, предотвращении возможности их ущемления. Привлечение третьего лица направлено на ускорение процесса, создание условий для установления всех обстоятельств дела.

В соответствии с ч. 6 ст. 268 АПК РФ суд апелляционной инстанции вне зависимости от доводов, содержащихся в апелляционной жалобе, проверяет, не нарушены ли судом первой инстанции нормы процессуального права, являющиеся согласно ч. 4 ст. 270 АПК РФ основанием для отмены решения суда первой инстанции, в том числе, не принято ли судом решение о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

В соответствии с ч. 5 ст. 270 АПК РФ, п. 42 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.08.2004 № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» в случае, когда решение вынесено о правах и обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле, суд апелляционной инстанции отменяет решение, переходит к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции, решает вопрос о привлечении к участию в деле лица, о правах и обязанностях которого принято отмененное решение.

В п. 1 ст. 201.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127 сказано, что лицами участвующими в деле о банкротстве застройщика помимо указанных в ст. 34 ФЗ № 127, признаются участники строительства. Согласно требованиям ст. 16 ФЗ № 127 все дольщики ЗАО «Нижегородского ДСК» были включены в реестр требований кредиторов.

П. 1 ст. 131 ФЗ № 127 гласит: Все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу. Реализую данное имущество

конкурсный управляющий удовлетворяет требования кредиторов согласно очередности установленной ФЗ № 127.

С даты введения процедуры конкурсного производства согласно п. 1 ст. 126 ФЗ № 127: **все требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей, указанных в пункте 1 статьи 134 настоящего Федерального закона, и требований о признании права собственности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства; снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается;**

Росреестр вопреки требованиям законодательства о банкротстве зарегистрировал залог за Администрацией г. Н. Новгорода, чем нарушил требования ст. 126 ФЗ № 127. Сделав Администрацию г. Н. Новгорода залоговым кредитором.

Ст. 201.8 ФЗ № 127 предусматривает, что с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного настоящей статьей порядка подлежат предъявлению и рассмотрению следующие требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам: 1) о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства; б) о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

С заявлением о включении в реестр требований кредиторов ЗАО «Нижегородский ДСК» в качестве залогового кредитора Администрация г. Н. Н. в рамках дела А43-8738/2011 о банкротстве ЗАО «НДСК» не обращалась, но Росреестр счел возможным зарегистрировать залог при отсутствии соответствующего судебного акта. В материалах дела А43-35374/2015 присутствует Выписка из ЕГРП в отношении спорного

земельного участка в которой сказано, что обременение в виде залога зарегистрировано на основании Решения АСНО от 20 мая 2015 г. и Определения от 30.04.2014 по делу № А43-8738/2011. В данных судебных актах отсутствует указание на то, что Росреестр должен зарегистрировать залог на земельный участок в пользу Администрации г. Н.Н.

Определением Арбитражного суда Нижегородской области от 30.04.2014 по делу № А43-8738/2011, законность и обоснованность которого была подтверждена в апелляционном порядке (постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2014) суд обязал Администрацию г. Н. Новгорода передать по акту приёма – передачи земельный участок площадью 7 000 кв. м. в собственность ЗАО «Нижегородский ДСК» и произвести государственную регистрацию права собственности за ЗАО «Нижегородский ДСК».

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 20 мая 2015 г. по делу № А43-1233/2015 по заявлению о признании незаконными действий Росреестра, выразившихся в отказе в государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок с истца на ответчика, требования истца были удовлетворены. Решение об отказе было признано незаконным, суд обязал Росреестр по Нижегородской области произвести государственную регистрацию права собственности на земельный участок за ЗАО «Нижегородский ДСК».

У Росреестра как у регистрирующего органа есть обязательства по проверке и правовой оценке документов предоставляемых для регистрации. В представленных судебных актах нет указания на залог в силу закона в пользу Администрации.

Суд первой инстанции в своём решении указал, что исключение записи о обременении из ЕГРП причинит ущерб Администрации, но суд не учёл, что регистрация данного залога в обход требований действующего законодательства нарушила права других кредиторов ЗАО «Нижегородского ДСК».

Приказом Минэкономразвития России от 09.12.2014 г. № 789 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Утверждено, что: при правовой экспертизе документов, проверке законности сделки, юридической силы правоустанавливающих документов устанавливается отсутствие

противоречий между заявляемыми правами на объект недвижимого имущества, проверяется действительность поданных заявителем документов, наличие прав у подготовившего документ лица или органа власти, а также устанавливается отсутствие других оснований для приостановления или отказа в регистрации прав (ст.9, 13,17 ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст.231 Приказа Минэкономразвития России от 09.12.2014 г. № 789). Ст. 246 Приказа №789 гласит: Если Закон о регистрации предусматривает возможность государственной регистрации сделки, права, ограничения (обременения) права (например, ипотеки) при наличии судебного спора в отношении соответствующего объекта недвижимости (по поводу прав на него, обращения на него взыскания и так далее), после разрешения такого спора судом государственный регистратор проверяет наличие (отсутствие) в органе, осуществляющем регистрацию прав, документов, свидетельствующих о наличии (отсутствии) такого судебного спора (в том числе наличие (отсутствие) в ЕГРП записи о заявленных в судебном порядке правах требования). Ст. 239 данного приказа гласит: Если правоустанавливающим документом является договор (односторонняя сделка), государственный регистратор проверяет его законность (за исключением нотариально удостоверенной сделки).

В соответствии с выше изложенным судом первой инстанции дольщики ЗАО «Нижегородский ДСК» должны были быть привлечены к участию при рассмотрении дела А43-35374/2015 в качестве третьих лиц не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора. В связи с тем, что решение данного дела влияет на их права, так как в соответствии 126, 131 ФЗ № 127 данное имущество включено в конкурсную массу и денежные средства с его реализации пойдут на погашение требований кредиторов. Если суд признает законными действия регистрирующего органа, то существенно изменится процессуальное положение Администрации г. Н. Н. в деле о банкротстве и она в обход требований ст. 201.8 ФЗ № 127 станет залоговым кредитором.

В соответствии с требованиями ч. 6 ст. 268, ч. 5 ст. 270, ч. 4 ст. 270 АПК РФ, Приказ Минэкономразвития России от 09.12.2014 г. № 789, ст. 126, 131, 134, 201.8 ФЗ № 127, на основании изложенного,

Просим суд:

1. Отменить решение АС НО по делу А43-35374/2015 от 29 марта 2016 года.
2. Исковое заявление конкурсного управляющего ЗАО «Нижегородский ДСК» Таланова В.Н. о признании незаконными действий Управления Федеральной службы государственной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области по государственной регистрации ограничений/обременений (залога в силу закона) права собственности общества на объект недвижимости: земельный участок с кадастровым номером 52:18:0010436:28, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под проектирование и строительство жилого дома №17 (II очередь) (Ар Ген плану), общая площадь 7000,00 кв. м., адрес: Нижегородская область, г. Н. Новгород, Сормовский район, ул. Зайцева, VI микрорайон Комсомольского жилого района удовлетворить в полном объеме.

3. Привлечь к участию в деле в качестве третьих лиц не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора дольщиков ЗАО «Нижегородский ДСК».

Приложение:

- Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 20 мая 2015 г. по делу № А43-1233/2015.
- Определение Арбитражного суда Нижегородской области от 30.04.2014 по делу № А43-8738/2011.
- Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 29 марта 2016 года по делу № А43-35374/2015.
- Доказательства оплаты госпошлины.

1. Шикетина Татьяна Сергеевна *Шикетина*

2. Дерезова Глебовна Николаевна *Дерезова*

3. Журиков Александр Сергеевич *Журиков*

4. Писарова Анна Геннадьевна *Писарова*

5. Мухоматов Алексей Викторович *Мухоматов*

6. Фридрихсен Евгений Валерьевич *Фридрихсен*

7. Ковалев Сергей Николаевич *Ковалев*

8. Осипова Елена Александровна *Осипова*

9. Корнев Кирилл Софьянович *Корнев*

10. Демисова Наталья Александровна *Демисова*

11. Фамезина Надежда Алексеевна *Фамезина*

- 12 Чайникова Юлия Александровна Жу
- 13 Макарова Ирина Марамировна Жу
- 14 Лазарева Жанна Михайловна Жу
- 15 Сухомкина Татьяна Васильевна Жу
- 16 Киселева Ольга Николаевна Жу
- 17 Киселев Евгений Сергеевич Жу
- 18 Терда Владимир Николаевич Жу
- 19 Чумакова Альбина Ивановна Жу
- 20 Жуков Андрей Евгеньевич Жу
- 21 Жуков Павел Александрович Жу
- 22 Турев Михаил Федорович Жу
- 23 Мальцев Александр Анатольевич Жу
- 24 Климова Вера Борисовна Жу
- 25 Жилинская Наталья Васильевна Жу
- 26 Данилова Ольга Александровна Жу
- 27 Молочко Ирина Николаевна Жу
- 28 Рамков Олег Михайлович Жу
- 29 Анниканов Евгений Иванович Жу
- 30 Рижикова Наталья Владимировна Жу
- 31 Кушнина Елена Владимировна Жу
- 32 Проторская Наталья Григорьевна Жу
- 33 Варакина Татьяна Анатольевна Жу
- 34 Дроздова Татьяна Андреевна Жу
- 35 Тимошина Елена Григорьевна Жу
- 36 Денисов Дмитрий Александрович Жу
- 37 Лопова Евгения Александровна Жу
- 38 Хабашова Мария Борисовна Жу
- 39 Тимофеев Валентин Николаевич Жу
- 40 Тимофеева Анна Гюльямовна Жу
- 41 Курочкин Евгений Сергеевич Жу
- 42 Демин Евгений Сергеевич Жу

- 43 Топушев Л. В. Топушев
- 44 Вурьев С. В. Вурьев
- 45 Трофимов А. Е. Трофимов
- 46 Тараканова И. Г. Тараканова
- 47 КАРАСЕВ С. В. Карасев
- 48 Березина И. В. Березина
- 49 Шенюк М. В. Шенюк
- 50 Гущица Ю. В. Гущица
- 51 Каминка Е. В. Каминка
- 52 Омельяни В. В. Омельяни
- 53 Ларина И. В. Ларина
- 54 Квасенка И. А. Квасенка
- 55 Тарасов А. В. Тарасов
- 56 Прохорова В. И. Прохорова
- 57 Тисцова М. А. Тисцова
- 58 Токмакова И. М. Токмакова
- 59 Кудрявцева А. М. Кудрявцева
- 60 Назаренко А. И. Назаренко
- 61 Емельянов И. С. Емельянов
- 62 Киселева Т. А. Киселева
- 63 Антохин В. П. Антохин
- 64 Гуреева Л. Г. Гуреева
- 65 Молодик Е. В. Молодик
- 66 Меккеле К. Е. Меккеле
- 67 Коченова Л. М. Коченова
- 68 Трусов О. Г. Трусов
- 69 Алексеев К. А. Алексеев

40 Лусовина С.В. С.В.
41 Битмеба Е.С. В.С.

Апелляционная жалоба получена конкурсным
управляющим ЗАО "Нижегородский ДСК" Талановым В.Н.
от 24.05.2016



В Первый Арбитражный Апелляционный суд
г. Владимир ул. Березина, 4,
через Арбитражный суд Нижегородской области
603082, Нижний Новгород, Кремль, корпус 9
Дело А43-35374/2015 (шифр 53-884)
Судья Соколова Л.В.

От дольщиков ЗАО «Нижегородский ДСК»
603124, Н. Новгород, ул. Федосенко, д. 94 кв. 49

Апелляционная жалоба.

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 06 декабря 2011 года Закрытое акционерное общество «Нижегородский ДСК» (ОГРН 1025204407436, ИНН 5263034584, юридический адрес: 606000, г. Дзержинск Нижегородской области, пр. Дзержинского, д.9Б) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении его имущества открыто конкурсное производство по признакам ликвидируемого должника. Конкурсным управляющим должника утвержден член Саморегулируемой межрегиональной общественной организации «Ассоциация антикризисных управляющих» Таланов Владимир Николаевич.

30.12.2015 в Арбитражный суд Нижегородской области обратилось ЗАО «Нижегородский домостроительный комбинат» в лице конкурсного управляющего Таланова В.Н. с заявлением о признании незаконными действий Управления Федеральной службы государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области по государственной регистрации ограничений/обременений (залога в силу закона) права собственности общества на объект недвижимости: земельный участок с кадастровым номером 52:18:0010436:28, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под проектирование и строительство жилого дома №17 (II очередь) (Ар Ген плану), общая площадь 7000,00 кв. м., адрес: Нижегородская область, г. Н. Новгород, Сормовский район, ул. Зайцева, VI микрорайон Комсомольского жилого района. В обоснование заявленного требования заявитель указывает, что спорный земельный участок включен в конкурсную массу ЗАО «Нижегородский домостроительный комбинат», а администрация г. Н. Новгорода является конкурсным кредитором общества. Однако государственная регистрация ограничений/обременений (залога в силу закона) права собственности общества на вышеназванный объект недвижимости, по мнению заявителя, проведена Управлением в нарушение требований Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Как считает заявитель, заинтересованное

В Первый Арбитражный Апелляционный суд
г. Владимир ул. Березина, 4,
Дело А43-35374/2015 (шифр 53-884)
Судья Смирнова И.А.

От дольщиков ЗАО «Нижегородский ДСК»
603127 Н.Новгород, ул. Февральско 94-119

Ходатайство

О приобщении документов в материалы дела

23.05.2016 г. Первым Арбитражным Апелляционным судом вынесено определение об оставлении без движения до 20.06.2016 апелляционной жалобы дольщиков ЗАО «Нижегородский ДСК» на решение Арбитражного суда Нижегородской области от 29.03.2016 по делу А43-35374/2015 во исполнение данного определения,

Прошу суд:

Приобщить в материалы дела копию квитанции за по оплате госпошлины, доказательства надлежащего уведомления сторон дела, копию апелляционной жалобы, подписанную дольщиками, копию реестра требований кредиторов ЗАО «НДСК», подписанный конкурсным управляющим.

Приложение: копия квитанции, копия жалобы со всеми подписями, копия уведомления, копия реестра требований кредиторов ЗАО «НДСК»

 Денисова Т.Н.
30.05.2016г