



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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о признании сделки должника недействительной
и применении последствий недействительности

г. Москва

19 августа 2021 года

Дело № А41-70837/17

Резолютивная часть вынесена 24.06.2021 г.

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Ремизовой О.Н., протокол вел секретарь судебного заседания Богодухов В.А.,
рассмотрев в судебном заседании по делу о несостоятельности (банкротстве)
ООО «Константа» заявление конкурсного управляющего к Семенову Евгению
Павловичу о признании сделки должника недействительной,
при участии в заседании: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

11.09.2017 г. в отношении должника ООО «Константа» по обращению кредитора
возбуждено дело о банкротстве.

Определением арбитражного суда от 02.03.2018 г. в отношении должника
введена процедура банкротства – наблюдение.

Решением арбитражного суда от 16.11.2018 г. ООО «Константа» признано
несостоятельным (банкротом) и в отношении должника открыто конкурсное
производство сроком на 6 (шесть) месяцев. Конкурсным управляющим должником
утверждена Карташова Ирина Александровна (член НП СРО АУ "Меркурий").

7 ноября 2019 г. конкурсным управляющим должником подано заявление об
оспаривании сделки должника – договора № 1250 от 21.08.2014 г. купли-продажи
земельного участка, заключенного с Семеновым Евгением Павловичем.

В обоснование заявленных требований конкурсный управляющий ссылается на
причинение вреда имущественным правам кредиторов сделкой, п. 2 ст. 61.2 Закона о
банкротстве, ст. 10, 168, 170 ГК РФ, мнимый и безвозмездный характер сделки.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего поддержал
заявленные требования в полном объеме.

Представители ответчика возражали по заявлению, считая Семенова Е.П.
добросовестным приобретателем, поскольку на факт оплаты по договору прямо указано
в пунктах договора и акта приема-передачи, а стоимость земельного участка
согласована сторонами сделки по свободной воле. Кроме того, заявили о пропуске
срока исковой давности.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела
письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, и
объяснениях явившихся в заседание представителей лиц, участвующих в деле,
арбитражный суд полагает, что заявленные требования подлежат удовлетворению.

Из материалов дела следует, что по условиям договора № 1250 от 21.08.2014 г. должник продает Семенову Е.П. земельный участок, кад. № 50:23:0020271:1250, площадью 1484 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское. Согласно п.4.1 договора цена земельного участка составила 222 600 руб. Денежные средства оплачены в полном объеме до подписания договора купли-продажи. В день подписания договора подписан акт приема-передачи имущества.

Переход права собственности был зарегистрирован 02.12.2014 г.

Заявление о признании должника несостоятельным (банкротом) принято к производству 11.09.2017 г., то есть указанный в п.3 ст.61.3 Закона о банкротстве трехлетний срок начинает течь с 11.09.2014 г.

Таким образом, оспариваемая сделка с учетом регистрации права совершена в пределах трехлетнего периода подозрительности.

В соответствии с п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве, сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка). Предполагается, что другая сторона знала об этом, если она признана заинтересованным лицом либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

Цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица, либо направлена на выплату (выдел) доли (пая) в имуществе должника учредителю (участнику) должника в связи с выходом из состава учредителей (участников) должника, либо совершена при наличии следующих условий:

стоимость переданного в результате совершения сделки или нескольких взаимосвязанных сделок имущества либо принятых обязательства и (или) обязанности составляет двадцать и более процентов балансовой стоимости активов должника, а для кредитной организации - десять и более процентов балансовой стоимости активов должника, определенной по данным бухгалтерской отчетности должника на последнюю отчетную дату перед совершением указанных сделки или сделок;

должник изменил свое место жительства или место нахождения без уведомления кредиторов непосредственно перед совершением сделки или после ее совершения, либо скрыл свое имущество, либо уничтожил или искажил правоустанавливающие документы, документы бухгалтерской отчетности или иные учетные документы, ведение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации, либо в результате ненадлежащего исполнения должником обязанностей по хранению и ведению бухгалтерской отчетности были уничтожены или искажены указанные документы;

после совершения сделки по передаче имущества должник продолжал осуществлять пользование и (или) владение данным имуществом либо давать указания его собственнику об определении судьбы данного имущества.

Как разъяснил Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в п. 5 Постановления от 23.12.2010 г. № 63 «О некоторых вопросах, связанных с

применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», для признания сделки недействительной по основанию п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве необходимо, чтобы оспаривающее сделку лицо доказало наличие совокупности всех следующих обстоятельств:

а) сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов;

б) в результате совершения сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов;

в) другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки (с учетом пункта 7 данного Постановления).

В п. 6 названного Постановления Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации разъяснил, что цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если налицо одновременно два следующих условия:

а) на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества;

б) имеется хотя бы одно из других обстоятельств, предусмотренных абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

В соответствии со ст. 2 Закона о банкротстве, вред, причиненный имущественным правам кредиторов, - уменьшение стоимости или размера имущества должника и (или) увеличение размера имущественных требований к должнику, а также иные последствия совершенных должником сделок или юридически значимых действий, приводящие к полной или частичной утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества.

В материалах дела отсутствуют доказательства предоставления со стороны ответчика встречного исполнения, на основании чего суд приходит к выводу о наличии оснований для признания оспариваемого договора недействительными в соответствии с п.2 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

Ответчик пояснил, что спорное имущество продано должником за цену 222 600 руб., в договоре и акте приема-передачи имущества отражено, что денежные средства полностью уплачены покупателем продавцу до подписания договора.

Вместе с тем, оценив положения договора купли-продажи № 1250 от 21.08.2014 г. в совокупности с иными доказательствами по делу, суд приходит к выводу о том, что указание на факт передачи денежных средств до подписания договора купли-продажи лишь в тексте названного договора, равно как и в акте приема-передачи, при отсутствии доказательств фактической передачи денежных средств, само по себе не может служить бесспорным доказательством исполнения обязательств покупателем.

Ответчиком не представлено доказательств реальной оплаты за земельный участок, доказательств наличия денежных средств в размере, достаточном для оплаты стоимости приобретенного имущества даже по цене, установленной спорным договором купли-продажи.

Существенно заниженная договорная стоимость земельного участка подтверждена заключением специалиста № 2076-21 от 20.01.2021 г., согласно которому средняя рыночная стоимость спорного участка на дату совершения спорной сделки (дату регистрации права) 02.12.2014 г. составляла 2 050 888 руб. Иной оценки в материалы дела не представлено, о назначении оценочной экспертизы сторонами не заявлено.

Кадастровая стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01.01.2018 г. установлено в размере 1 642 417 руб.

Оценив доводы заявителя, суд пришел к выводу о наличии оснований для признания оспариваемой сделки недействительной как совершенной с целью причинения вреда имущественным интересам кредиторов в условиях отсутствия встречного исполнения.

В рамках судебного разбирательства заявителем доказано, что оспариваемая сделка совершена с противоправной целью причинения вреда конкурсным кредиторам должника, т.е. с недобросовестной целью уменьшения активов должника.

В соответствии с пунктом 1 статьи 170 ГК РФ сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия (мнимая сделка), ничтожна. Данная норма направлена на защиту от недобросовестности участников гражданского оборота.

Фиктивность мнимой сделки заключается в том, что у ее сторон нет цели достижения заявленных результатов. Волеизъявление сторон мнимой сделки не совпадает с их внутренней волей. Установление факта того, что стороны на самом деле не имели намерения на возникновение, изменение, прекращение гражданских прав и обязанностей, обычно порождаемых такой сделкой, является достаточным для квалификации сделки как ничтожной. Соккрытие действительного смысла сделки находится в интересах обеих ее сторон. Совершая сделку лишь для вида, стороны правильно оформляют все документы, но создать реальные правовые последствия не стремятся. Стороны мнимой сделки могут также осуществить для вида ее формальное исполнение (п. 86 постановления Пленума ВС РФ № 25 от 23.06.15 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»). Факт расхождения волеизъявления с волей устанавливается путем анализа фактических обстоятельств, подтверждающих реальность намерений сторон.

Доказательства, обосновывающие требования и возражения, представляются в суд лицами, участвующими в деле, и суд не вправе уклониться от их оценки (статьи 65, 168, 170 АПК РФ).

Заключение договора купли-продажи предполагает передачу вещи в собственность покупателя и получение от него денежных средств в счет оплаты вещи в согласованном размере.

Доказательства получения денежных средств должником в оплату спорного договора в материалы дела не представлены.

Исходя из правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 9 Информационного письма № 126 от 13.11.08 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения», явно заниженная цена продаваемого имущества может свидетельствовать о том, что приобретатель не является добросовестным.

При таких условиях Семенов Е.П. фактически безвозмездно получил земельный участок от юридического лица. Совершая безвозмездную сделку, ответчик как добросовестный участник гражданского оборота, не мог не знать о причинении вреда должнику и его кредиторам.

Таким образом, в результате спорной сделки из собственности должника выбыло ликвидное недвижимое имущество в отсутствие предоставления ответчиком какого-либо встречного исполнения. Указанное обстоятельство свидетельствует о причинении вреда имущественным правам кредиторов.

С учетом изложенного суд пришел к выводу о доказанности заявителем совокупности условий, необходимых для признания сделки недействительной по специальным основаниям Закона о банкротстве.

Ссылки представителей ответчика на п. 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 г., отклоняются судом как несостоятельные, поскольку в данном случае конкурсный управляющий должника оспаривал сделку купли-продажи недвижимости. В связи с этим для правильного установления даты сделки имеет значение не дата самого договора купли-продажи, а дата государственной регистрации перехода права собственности. Именно данная дата должна быть принята судом во внимание с целью установления даты сделки и правильного определения периода подозрительности.

Иные возражения ответчика документально не подтверждены и не могут быть приняты судом во внимание.

Таким образом, в отсутствие доказательств оплаты ответчиком земельного участка оспариваемая сделка является безвозмездной.

В соответствии с п.1 ст.61.6 Закона о банкротстве, все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником, а также изъято у должника по сделке, признанной недействительной в соответствии с настоящей главой, подлежит возврату в конкурсную массу.

С учетом изложенного, ввиду безвозмездного приобретения спорного имущества Семенова Е.П. нельзя признать добросовестным приобретателем. При таких условиях следует применить последствия недействительности сделки в виде возврата спорного имущества в конкурсную массу.

Доводы ответчика о пропуске срока исковой давности подлежат отклонению, поскольку с учетом обязательной формы сделки в отношении недвижимого имущества юридически значимой следует считать дату государственной регистрации договора в публичном реестре.

Руководствуясь ст. 184-185, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 61.8 Закона о банкротстве, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

признать недействительным договор № 1250 от 21.08.2014 г., зарегистрированный 02.12.2014 г., купли-продажи земельного участка между ООО "Константа" и Семеновым Евгением Павловичем.

Обязать Семенова Евгения Павловича вернуть в конкурсную массу должника ООО "Константа" земельный участок с кадастровым кад. № 50:23:0020271:1250, площадью 1484 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Раменский р-н, сельское поселение Сафоновское.

Настоящее определение является основанием для внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр недвижимости

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его вынесения.

Судья

О.Н. Ремизова