



Арбитражный суд Краснодарского края
350035, г. Краснодар, ул. Постовая, 32, тел.: (861) 268-46-00,
сайт: <http://www.krasnodar.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Краснодар
«24» марта 2023 года

Дело № А32-47162/2019
89-С

Резолютивная часть судебного акта объявлена «07» февраля 2023 года,
Полный текст судебного акта изготовлен «24» марта 2023 года,

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Пономарева А.Ю., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Чарнасовой Е.И., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление арбитражного управляющего Востриковой Надежды Александровны, поданное в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника – общества с ограниченной ответственностью «Южная строительная компания – Кубань» (ИНН: 2308219261, ОГРН: 1152308005310, 350049, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 80),

к должнику - общество с ограниченной ответственностью «Южная строительная компания – Кубань» (ИНН: 2308219261, ОГРН: 1152308005310, 350049, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 80);

к заинтересованному лицу – Саламову Казбеку Тасолтановичу (363607, Республика Северная Осетия-Алания, с. Дарг-кох, пер. Каллаговых, д. 4);

к заинтересованному лицу – Музаеву Геннадию Николаевичу (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Темрюкская, д. 72, кв. 67; 366132, Чеченская Республика, ст-ца Ишёрская, ул. ж/д Поселок, 5,1);

Участие в рассмотрении настоящего обособленного спора в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора принимают:

- Кононов Анатолий Алексеевич (1971 года рождения, место рождения – с. Лесное Железинского района Павлодарской области Казахской ССР, место регистрации – Краснодарский край, Крымский район, пос. Жемчужный, ул. Средняя, д. 2);

о признании недействительной сделкой договор купли-продажи (купчей) от 29.06.2018, заключенный между должником и Музаевым Г.Н., и применении последствий недействительности сделки,

при участии в заседании:

от конкурсного управляющего: Кужеленко Ю.В. - представитель по доверенности,

от заинтересованного лица Саламов К.Т.: представитель не явился, уведомлен,

от заинтересованного лица Музаев Г.Н.: представитель не явился, уведомлен,

от кредитора АО «Кубанское ипотечное агентство»: Чуб А.В. – врио директора,

от третьего лица: представитель не явился, уведомлен,

участие в судебном заседании в качестве слушателя принимает Шуткин М.В.,

У С Т А Н О В И Л :

Общество с ограниченной ответственностью «Южная строительная компания 23» (далее по тексту – Кредитор) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Южная строительная компания – Кубань» (далее по тексту – должник) несостоятельным (банкротом).

Определением от 10.10.2019 заявление ООО «Южная строительная компания 23» принято к производству.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.07.2021 ООО «Южная строительная компания – Кубань» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыта процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утверждена Вострикова Надежда Александровна.

В Арбитражный суд Краснодарского края 21.12.2021 от конкурсного управляющего поступило заявление о признании недействительной сделкой договор купли-продажи (купчей) от 29.06.2018, заключенный между ООО «Южная строительная компания – Кубань» и Музаевым Г.Н. и применении последствий недействительности сделки в виде взыскания с Музаева Г.Н. в конкурсную массу ООО «Южная строительная компания – Кубань» стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:30:0701002:939 площадью 1800 кв.м. в сумме 22 869 000 руб. и стоимости расположенных на земельном участке зданий в сумме 82 405 441 руб. (согласно уточненной редакции принятой определением суда от 29.11.2022 в порядке положений ст. 49 АПК РФ).

Для рассмотрения требований заявителя суд назначил судебное заседание в суде первой инстанции с извещением участников судебного процесса.

Информация о движении дела, времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Краснодарского края в сети Интернет по веб-адресу <http://krasnodar.arbitr.ru> в соответствии с порядком, установленным статьей 121 АПК РФ.

Саламов К.Т., Музаев Г.Н., а также Кононов А.А., надлежащим образом уведомленные о времени и месте проведения открытого судебного заседания, в том числе публично, путем размещения информации на официальном сайте арбитражного суда, явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

В судебном заседании представитель управляющего поддержал позицию, указав, что земельный участок был отчужден должником в отсутствие оплаты, цена, указанная в договоре является заниженной, на спорном земельном участке на момент продажи имелись здания, что подтверждается материалами проверки правоохранительными органами, которые не учтены в договоре, в материалы дела не представлены надлежащие доказательства оплаты со стороны Музаева Г.Н., как и не представлены надлежащие доказательства финансовой возможности Коконова А.А. представить Музаеву Г.Н. заем в сумме 7 100 000 руб., подлинник расписки не представлен.

Представитель АО «Кубанское ипотечное агентство» указал на обоснованность требований заявителя.

В судебное заседание от Музаева Г.Н. поступил письменные дополнения к отзыву, в которых указывается на необоснованность требований.

Также, Музаев Г.Н. в обоснование несостоятельности доводов управляющего о заниженной стоимости приложил отчет №444-2022 от 07.11.2022, согласно которого ООО «Ресурс-Оценка» пришла к выводу о стоимости земельного участка по состоянию на 29.06.2018 в сумме 5 743 000 руб.

Суд, выслушав пояснения представителей сторон, протокольным определением приобщил поступившие документы и сведения, а также счел возможным в судебном заседании, проходившем 07 февраля 2023 года в порядке положений ст. 163 АПК РФ объявить непродолжительный перерыв до 17 час. 00 мин. После перерыва заседание продолжено в отсутствие участников спора.

Суд, с учетом отсутствия возражений сторон, счел возможным провести проверку обоснованности требований управляющего в настоящем судебном заседании.

Согласно [пункту 1 статьи 223](#) АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим [Кодексом](#), с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Изучив материалы дела, исследовав представленные доказательства по правилам положений ст. 71 АПК РФ, суд установил следующие обстоятельства дела.

Производство по делу о банкротстве должника возбуждено – 10.10.2019.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.07.2021 должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыта процедура конкурсного производства.

Заявление об оспаривании сделок направлено в суд – 21.12.2021.

Обращаясь с настоящими требованиями, заявитель указывает, что в ходе проведении мероприятий процедуры банкротство выявлено отчуждение имущества должника, которое сложилось при следующих обстоятельствах.

Согласно выписки ЕГРН за должником числился земельный участок с кадастровым номером №23:30:0701002:939, площадью 1800 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Таманский, ул. Черноморская, д. 48.

Данный земельный участок был реализован должником в пользу Музаева Геннадия Николаевича на основании соответствующего договора купли-продажи (купчей) от 29.06.2018.

В соответствии с п. 3 Договора от 29.06.2018 стоимость земельного участка составляет – 7 100 000 руб. Расчет произведен, финансовых и имущественных претензий стороны друг к другу не имеют.

Как указывает управляющий, на данном земельном участке на момент продажи располагался многоквартирный дом, в котором имелись следующие помещения с кадастровыми номерами: 23:30:0701002:2697, 23:30:0701002:2708, 23:30:0701002:2717, 23:30:0701002:2718, 23:30:0701002:2719, 23:30:0701002:2720, 23:30:0701002:2721, 23:30:0701002:2722, 23:30:0701002:2687, 23:30:0701002:2688, 23:30:0701002:2689, 23:30:0701002:2690, 23:30:0701002:2691, 23:30:0701002:2692, 23:30:0701002:2693, 23:30:0701002:2694, 23:30:0701002:2695, 23:30:0701002:2696, 23:30:0701002:2698, 23:30:0701002:2699, 23:30:0701002:2700, 23:30:0701002:2701, 23:30:0701002:2702, 23:30:0701002:2703, 23:30:0701002:2704, 23:30:0701002:2705, 23:30:0701002:2706, 23:30:0701002:2707, 23:30:0701002:2709, 23:30:0701002:2710.

Однако, из текста договора от 29.06.2018 следует, что на земельном участке отсутствует объект капитального строительства, хотя на момент совершения данной сделки на земельном участке с кадастровым номером 23:30:0701002:939 уже был построен многоквартирный дом.

Управляющий указывает, что сведения о поступлении средств в кассу ООО «Южная строительная компания – Кубань» отсутствуют, документы в его распоряжение со стороны руководителя общества не переданы, доказательства зачисления средств на счет должника от Музаева Г.Н. выписка по счету не отражает, в связи с чем, согласно позиции управляющего имущество было передано в отсутствие оплаты при наличии у последнего признаков неплатежеспособности, что повлекло за собой уменьшение конкурсной массы должника и причинения вреда кредиторам.

На момент совершения сделки 29.06.2018 у должника уже имелись неисполненные обязательства перед неисполненные обязательства перед АО «Кубанское ипотечное агентство» на сумму 36 886 856,40 руб., срок которых уже наступил и подтверждаются решения Арбитражного суда Краснодарского края от 08.10.2018, принятого в рамках дела № А32-11006/2018.

В последующем, через непродолжительное время Музаев Г.Н. совершил действия по отчуждению имущества в пользу иных лиц.

Учитывая, что у должника уже имелись признаки несостоятельности на дату отчуждения имущества, имущество передано в отсутствие оплаты и последующее совершения незамедлительных мер по отчуждению имущества управляющий обратился в рамках дела о банкротстве с настоящим заявлением, в котором согласно уточненной редакции просит о признании сделки недействительной и взыскании в конкурсную массу стоимости вы бывшего имущества.

Согласно статье 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также - Закон о банкротстве) и ч. 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В силу статьи 61.9 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки должника может быть подано в арбитражный суд внешним управляющим или конкурсным управляющим от имени должника по своей инициативе либо по решению собрания кредиторов или комитета кредиторов.

В соответствии со статьей 61.1 Закона о банкротстве сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в настоящем Федеральном законе.

Закон о банкротстве предусматривает специальные основания для признания сделок должника недействительными - это подозрительные сделки (статья 61.2) и сделки, влекущие за собой оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами (статья 61.3). Законом не предусмотрена квалификация подозрительной сделки или сделки с предпочтением в качестве сделки, заключенной при злоупотреблении правом.

Согласно разъяснениям, изложенным в [подпункте 6 пункта 1](#) постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - постановление Пленума N 63), по правилам [главы III.1](#) Закона о банкротстве могут оспариваться действия по исполнению судебного акта.

В [подпункте 4 пункта 2](#) постановления Пленума N 63 разъяснено, что оставление за собой взыскателем в исполнительном производстве имущества должника относится к сделкам, совершенным не должником, а другим лицом за счет должника, которые могут быть признаны недействительными по правилам [главы III.1](#) Закона о банкротстве (в том числе на основании [статей 61.2](#) или [61.3](#)).

Оспариваемая сделка совершена 29.06.2018, то есть в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом к производству – 10.10.2019.

В качестве оснований для оспаривания сделки конкурсный управляющий ссылается на положения пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве и положения ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу [пункта 2 статьи 61.2](#) Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если она 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 или в результате совершения сделки стал отвечать признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица.

Как указано в [пункте 9](#) постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О

несостоятельности (банкротстве)" (далее - Постановление N 63), если подозрительная сделка с неравноценным встречным исполнением была совершена не позднее чем за три года, но не ранее чем за один год до принятия заявления о признании банкротом, то она может быть признана недействительной только на основании [пункта 2 статьи 61.2 Закона](#) о банкротстве при наличии предусмотренных им обстоятельств.

В [пункте 5](#) Постановления N 63 разъяснено, что для признания сделки недействительной по данному основанию 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.

При определении вреда имущественным правам кредиторов следует иметь в виду, что в силу [абзаца тридцать второго статьи 2 Закона](#) о банкротстве под ним понимается 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, приведшие или могущие привести к полной или частичной утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества.

При этом закрепленные в [п. 2 ст. 61.2 Закона](#) о банкротстве презумпции не исключают прямого доказывания обстоятельств, необходимых для признания сделки недействительной по этому основанию. В частности, может быть в общем порядке доказана вредоносная цель сделки ([определение ВС РФ от 12.03.2019 №305-ЭС17-11710\(4\)](#)).

Более того, сама по себе недоказанность наличия у должника признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества на момент совершения сделки (как одной из составляющих презумпции цели причинения вреда при оспаривании сделки по основанию [пункта 2 статьи 61.2 Закона](#) о банкротстве) также не исключает возможности квалификации такой сделки в качестве подозрительной ([определение Верховного Суда Российской Федерации от 30.05.2019 N 305-ЭС19-924\(1,2\)](#)).

Руководствуясь указанными законоположениями и разъяснениями, данными высшей судебной инстанцией, суд, изучив представленные доказательства и установил обстоятельства, свидетельствующие о сделке по безвозмездному изъятию у должника значительного по стоимости актива с целью причинения вреда имущественным правам его кредиторов, являющейся недействительной по [пункту 2 статьи 61.2 Закона](#) о банкротстве исходя из следующего.

Обращаясь с настоящими требованиями, заявители, изначально в обоснование позиции ссылались на то обстоятельство, что согласно содержания спорного договора от 29.06.2018 следует, что стоимость отчуждения имущества по двум участкам составила – 7 100 000 руб.

Данная стоимость – 7 100 000 руб. согласно позиции управляющего является заниженной и не соответствует реальной цене, поскольку на момент продажи на земельном участке располагался многоквартирный дом, который не поименован в договоре.

Так, как указал управляющий, подтверждением заниженной стоимости продажи участков является независимое экспертное заключение №397-370/22 от 25.11.2022, составленное ЧПО Киреевой Л.С.

Согласно проведенного исследования, независимым экспертом установлена следующая рыночная стоимость имущества по состоянию на 29.06.2018:

- стоимость земельного участка с кадастровым номером №23:30:0701002:939, площадью 1800 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Таманский, ул. Черноморская в сумме - 22 869 000 руб.;
- стоимость здания (многоквартирный дом) с кадастровым номером №23:30:0701002:2686, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Таманский, ул. Черноморская в сумме - 82 405 441 руб.;

Таким образом, общая стоимость земельного участка и расположенного на нем многоквартирного здания определена в сумме – 105 274 441 руб.

На дату отчуждения имущества у должника имелись неисполненные обязательства перед АО «Кубанское ипотечное агентство» на сумму 36 886 856,40 руб., срок которых уже наступил и подтверждаются решения Арбитражного суда Краснодарского края от 08.10.2018, принятого в рамках дела № А32-11006/2018.

В ходе рассмотрения спора со стороны Музаева Г.Н. выражалось несогласие с позицией управляющего, приводились доводы о том, что цена имущества – 7 100 000 руб. являлась рыночной, какое-либо многоквартирное здание на участке отсутствовало, лишь после приобретения земельного участка Музаев Г.Н. провел мероприятия по строительству здания и его последующей продаже.

В обоснование выполнения работ по возведению многоквартирного дома на спорном земельном участке Музаевым Г.Н. в материалы дела был представлен ряд накладных и иных первичных документов.

В качестве доводов о рыночной стоимости сделки по приобретению спорного земельного участка Музаевым Г.Н. в материалы дела представлен отчет №444-2022 от 07.11.2022, согласно которого ООО «Ресурс-Оценка» пришла к выводу о стоимости земельного участка по состоянию на 29.06.2018 в сумме 5 743 000 руб.

Музаев Г.Н. в судебном заседании 04.10.2022 возражал в отношении заявленных требований, пояснив, что денежные средства в сумме 7 100 000 руб. были уплачены со стороны Музаева Г.Н. в кассу ООО «Южная строительная компания – Кубань», что подтверждается квитанцией к ПКО №12 от 29.06.2018 на сумму 7 100 000 руб.

Также Музаев Г.Н. в судебном заседании 04.10.2022 пояснил, что для уплаты средств в кассу должника денежные средства были взяты в заем у гр. Кононова Анатолия Алексеевича (1971 года рождения), что подтверждается копией расписки в получении средств от 19.06.2018 (Т. №3 л.д. №125).

Согласно представленной расписки от 19.06.2018 судом установлено, что средства были переданы со стороны Кононова А.А. без условия о начислении процентов, без обеспечительных положений (поручительство, залог).

Музаев Г.Н. указывал, что средства в сумме 7 100 000 руб. были переданы ему от Кононова А.А. 19.06.2018 единовременно.

То есть, в настоящем случае, Кононову А.А. необходимо, в том числе документально подтвердить финансовую возможность предоставить единовременно Музаеву Г.Н. наличные средства в сумме 7 100 000 руб.

Сведения о размере дохода за определенный период, предшествующий дате сделке, не могут и не должны ограничиваться лишь размером дохода, равным сумме сделки, поскольку покупатель - физическое лицо должен также обладать еще и средствами, необходимыми для несения расходов на личные потребности (нужды). Финансовое положение кредитора определяется как из доходов, так и расходов данного лица и подлежит оценке наряду с иными имеющимися в деле доказательствами и установленными обстоятельствами.

В своих определениях от 04.10.2022 и от 29.11.2023 суд указывал Кононову А.А. на необходимость предоставления доказательств финансовой возможности единовременно распоряжаться средствами в сумме 7 100 000 руб. по состоянию на 19.06.2018 (справки НДФЛ, декларации, сведения о поступлении средств от продажи имущества и тд.), расширенную выписку по счетам, отражающую детальные операции с указанием оснований поступления, снятия, перечисления и тд.

В качестве наличия финансовой возможности Кононова А.А. передачи заемных средств в сумме 7 100 000 руб. представитель Музаева Г.Н. представил справку КБ «Кубань Кредит» ООО от 30.09.2022 о движении средств за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 по счету №.....0832. (Т. №3 л.д. №126-127).

Как указывал представитель Музаева Г.Н. в судебном заседании 04.10.2022, в настоящий момент денежные средства в сумме 7 100 000 руб. возвращены в пользу Кононова А.А.

Учитывая позицию о возврате средств, суд в своих определениях от 04.10.2022 и от 29.11.2023 суд указывал Музаеву Г.Н. на необходимость предоставления доказательств возврата средств в пользу Кононова А.А., представить надлежащие доказательства дохода, из которого были возвращены средства в сумме 7 100 000 руб. и подлинника расписки от 19.06.2018.

Однако, со стороны Музаева Г.Н. запрашиваемые документы в материалы дела направлены не были.

Кроме того, позиция Музаева Г.Н. в ходе спора сводилась, в том числе к тому, что в отношении спора об оспаривании сделки имеется вступивший в законную силу судебный акт – Решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 31.08.2020 по делу №2-1876/2020, где требования руководителя ООО «Южная строительная компания – Кубань» к Музаеву Г.Н. о признании договора купли-продажи от 29.06.2018 недействительной сделкой оставлены без удовлетворения, в связи с чем, настоящий обособленный спор подлежит прекращению ввиду тождественности требований.

Учитывая, что в материалы дела представлены сведения о стоимости имущества, которые по своим выводам имеют значительное расхождение, суд в своих определениях от 04.10.2022 и от 29.11.2023 предлагал участникам настоящего обособленного спора рассмотреть вопрос по проведению экспертного исследования для установления рыночной стоимости имущества.

Однако, участниками спора, какие-либо процессуальные действия, направленные на проведение экспертного исследования не последовали, в связи с чем, суд при рассмотрении обособленного спора исходит из имеющихся в нем документов и сведений.

Изучив представленный Музаевым Г.Н. отчет №444-2022 от 07.11.2022, составленный ООО «Ресурс-Оценка» суд счел необходимым отнестись к нему критически, поскольку данный отчет не дает оценки в части находящегося на земельном участке многоквартирного здания.

Доводы Музаева Г.Н. относительно отсутствия на дату сделки – 29.06.2018 на земельном участке многоквартирного здания судом рассмотрены и подлежат отклонению, поскольку не соответствуют фактическим обстоятельствам, так как факт наличия данного здания (многоквартирного дома) в полном объеме подтверждается материалом проверки КУСП №400 от 25.06.2018, проведенными на основании рапорта УФСБ России по Краснодарскому краю.

Факт готовности данного объекта также подтверждается подписанием спустя чуть больше месяца после заключения договора купли-продажи от 29.06.2018 акта № 18 законченного строительством объекта от 05.08.2018, а также изготовлением технического плана от 18.09.2018.

Ссылки Музаева Г.Н. в части возведения здания лишь после его приобретения 29.06.2018, судом рассмотрены и подлежат отклонению, так как представленные квитанции к ПКО о приобретении материалов датированы после даты составления акта № 18 законченного строительством объекта от 05.08.2018, часть товарных накладных также датирована после составления акта от 05.08.2018 и не имеют в своем содержании указания о месте поставки и для какого объекта предназначался товар.

Таким образом, согласно представленных в материалы дела документов и сведений, судом установлено, что на момент отчуждения земельного участка по договору от 29.06.2018 на нем уже располагался многоквартирный дом.

Для признания недобросовестности приобретателя в случае приобретения им имущества по цене значительно ниже рыночной стоимости, то есть явно несоразмерной действительной стоимости такого имущества, необходимо установить, что приобретатель: осознавал, что приобрел имущество по заведомо заниженной цене (для приобретателя) в отсутствие каких-либо разумных причин определения такой цены; не проявил должной

осмотрительности и не провел дополнительной проверки юридической судьбы имущества, поскольку предложенная цена покупки должна была вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца отчуждать данное имущество.

Музаев Г.Н., должным образом был осведомлен о том, что приобретает земельный участок по явно заниженной цене, а также о том, что на спорном земельном участке на момент продажи было расположено многоквартирное здание, что не учтено условиями договора, в связи с чем, находящееся на спорном земельном участке многоквартирное здание получено Музаевым Г.Н. в отсутствии оплаты.

То есть, действуя разумно и добросовестно, Музаев Г.Н. не мог не осознавать, что земельный участок с находящимся на нем многоквартирным зданием приобретаются по явно заниженной цене – 7 100 000 руб., чем причиняется вред имущественным правам кредиторов ООО «Южная строительная компания – Кубань».

В соответствии с разъяснениями, изложенными в [пункте 9](#) информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.11.2008 N 127 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации", если при заключении договора стороной было допущено злоупотребление правом, данная сделка признается судом недействительной на основании [пункта 2 статьи 10](#) и [статьи 168](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

В [пункте 1](#) постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что, 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. По общему правилу [пункта 5 статьи 10](#) ГК РФ кодекса добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

В [абз. 4 п. 4](#) Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 разъяснено, что наличие в Законе о банкротстве специальных оснований оспаривания сделок, предусмотренных [статьями 61.2](#) и [61.3](#), само по себе не препятствует суду квалифицировать сделку, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как ничтожную ([статьи 10](#) и [168](#) ГК РФ), в том числе при рассмотрении требования, основанного на такой сделке.

В соответствии с [п. 1 ст. 10](#) ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В соответствии с [п. 2 ст. 10](#) ГК РФ в случае несоблюдения требований, предусмотренных [пунктом 1](#) данной статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

В [пункте 10](#) Постановления Пленума ВАС РФ от 30.04.2009 г. N 32 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным Законом "О несостоятельности (банкротстве)" разъяснено, что исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами ([пункт 1 статьи 10](#) ГК РФ) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов, в частности направленная на уменьшение конкурсной массы сделки по отчуждению по заведомо заниженной цене имущества должника третьим лицам. Исковая давность по такому требованию в силу [пункта 1 статьи 181](#) ГК РФ составляет три года и исчисляется со дня, когда оспаривающее сделку лицо узнало или должно было узнать о наличии

обстоятельств, являющихся основанием для признания сделки недействительной, но не ранее введения в отношении должника первой процедуры банкротства.

В [пункте 9](#) Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.11.2008 г. N 127 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского Кодекса Российской Федерации" указано, что недобросовестное поведение (злоупотребление правом) одной стороной сделки, воспользовавшейся тем, что единоличный исполнительный орган другой стороны сделки при заключении договора действовал явно в ущерб последней, является основанием для признания сделки недействительной на основании [п. 2 ст. 10](#) ГК РФ, [ст. 168](#) ГК РФ

Приобретение имущества по заниженной цене является отдельным основанием для установления судом того факта, что приобретшее имущество лицо не является его добросовестным приобретателем ([Постановление](#) Президиума ВАС РФ от 09.09.2008 N 6132/08 по делу N А45-10354/07-35/366, [Постановление](#) Пятнадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 21.02.2020 №15АП-1193/2020 по делу А32-22094/2015). Такой вывод содержится и в разъяснениях [пункта 9](#) Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 N 126 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения".

Основанием для признания недобросовестности приобретателя в случае приобретения им имущества по цене значительно ниже рыночной стоимости, то есть явно несоразмерной действительной стоимости такого имущества, необходимо установить, что приобретатель:

- осознавал, что приобрел имущество по заведомо заниженной цене (для приобретателя) в отсутствие каких-либо разумных причин определения такой цены;
- не проявил должной осмотрительности и не провел дополнительной проверки юридической судьбы имущества, поскольку предложенная цена покупки должна была вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца отчуждать данное имущество.

Как установлено судом, в результате последовательного заключения договоров купли-продажи из активов должника выбыл земельный участок с расположенным на нем многоквартирным зданием, общая сумма которых на дату сделки – 29.06.2018 составляла – 105 274 441 руб. (экспертное заключение №397-370/22 от 25.11.2022, составленное ЧПО Киреевой Л.С.), в том числе:

- 22 869 000 руб. стоимость земельного участка с кадастровым номером №23:30:0701002:939, площадью 1800 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Таманский, ул. Черноморская;
- 82 405 441 руб. стоимость здания (многоквартирный дом) с кадастровым номером №23:30:0701002:2686, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Таманский, ул. Черноморская;

Поскольку разумные причины определения такой цены в договоре – 7 100 000 руб., не приведены, суд полагает, что Музаев Г.Н. осознавал, что приобретает земельный участок с расположенным на нем многоквартирным зданием по заведомо для приобретателя заниженной цене, и не проявил должной осмотрительности и не провел дополнительной проверки стоимости спорного имущества, поскольку цена должна была вызвать у приобретателей имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение.

Покупатель, приобретая имущество по явно заниженной стоимости, не может быть признан добросовестным ([пункт 9](#) Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 N 126 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения").

Также суд счел необходимым отразить то обстоятельство, что со стороны Музаев Г.Н. не представлено достоверных и относимых доказательств того, что на момент заключения договора купли-продажи от 29.06.2018 у Музаева Г.Н. имелись в распоряжении денежные средства в сумме 7 100 000 руб., которые он имел возможность

уплатить за приобретение права к должнику, как и не представлено надлежащих доказательств оплаты.

Доводы Музаева Г.Н. относительно того, что средства в сумме 7 100 000 руб. были получены им у Кононова А.А. в качестве займа по расписке от 19.06.2018 судом рассмотрены и подлежат отклонению, поскольку сама копия расписки от 19.06.2018, составленная Музаевым Г.Н. ввиду отсутствия подлинника о необходимости предоставления которого суд указывал Музаеву Г.Н. неоднократно, поскольку у управляющего имелись намерения в подачи соответствующего ходатайства в порядке положений ст. 161 АПК РФ также не может являться надлежащим доказательством.

При оценке достоверности факта передачи наличных денежных средств, подтверждаемого квитанцией к приходному кассовому ордеру, суду надлежит учитывать среди прочего следующие обстоятельства: позволяло ли финансовое положение кредитора (с учетом его доходов) предоставить должнику соответствующие денежные средства, имеются ли в деле удовлетворительные сведения о том, как полученные средства были истрачены должником, отражалось ли получение этих средств в бухгалтерском и налоговом учете и отчетности и т.д.

Сведения о размере дохода заявителя за определенный период, предшествующий дате передачи средств, не могут и не должны ограничиваться лишь размером дохода, равным сумме займа, поскольку займодавец - физическое лицо должен также обладать еще и средствами, необходимыми для несения расходов на личные потребности (нужды). Финансовое положение кредитора определяется как из доходов, так и расходов данного лица и подлежит оценке наряду с иными имеющимися в деле доказательствами и установленными обстоятельствами.

Исходя из этого, Кононов А.А. должен бесспорно доказать, что для него сумма 7 100 000 руб., которую он единовременно передал Музаеву Г.Н. 19.06.2018 являлась незначительной, и их доход превышал размер уплаченных средств и является для него обычным действием.

Представленная Музаевым Г.Н. справка КБ «Кубань Кредит» ООО от 30.09.2022 о движении средств Кононова А.А. за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 по счету №.....0832. (Т. №3 л.д. №126-127) не может безусловно свидетельствовать о наличии у Кононова А.А. наличных средств по состоянию на 19.06.2018, так как отражает лишь обороты Кононова А.А., в свою очередь, какое-либо снятие средств со счета не содержит.

Суд в своих определениях от 04.10.2022 и от 29.11.2023 суд указывал Кононову А.А. на необходимость предоставления расширенной выписки по счетам, отражающую детальные операции с указанием оснований поступления, снятия, перечисления и тд.

Однако, Кононова А.А. запрашиваемые сведения не представил, как и не представил надлежащих доказательств того, что средства, указанные в справке КБ «Кубань Кредит» ООО от 30.09.2022 как оборот, являются непосредственно его средствами, а не средствами третьих лиц, которые являлись контрагентами Кононова А.А.

Более того, согласно представленной справке КБ «Кубань Кредит» ООО от 30.09.2022 о движении средств за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 по счету №.....0832 следует, остаток средств на декабрь 2017 года на счету Конова А.А. составлял – 536 819,48 руб.

Доводы Музаева Г.Н. о возврате заемных средств в сумме 7 100 000 руб. в пользу Конова А.А. судом рассмотрены и подлежат отклонению, поскольку согласно представленных управляющим сведений (через систему «Мой Арбитр» 06.09.2022) совокупный доход Музаева Г.Н. согласно справок НДФЛ за период с 2016 по 2019 год составил – 889 286,04 руб. (без учета вычета налога), что свидетельствует об отсутствии у него возможности совершить возврат средств в сумме 7 100 000 руб.

Соответственно, в настоящем случае, суд приходит к выводу о том, что платежеспособность Музаева Г.Н. на момент сделки, а так же факт оплаты даже указанной в спорном договоре заниженной стоимости земельного участка в размере 7100000 руб. не установлены.

Позиция Музаева Г.Н. о необходимости прекращения производства по обособленному спору ввиду наличия вступившего в законную силу судебного акта - Решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 31.08.2020 по делу №2-1876/2020 судом рассмотрена и подлежит отклонению, а соответствующее ходатайство оставлению без удовлетворения, поскольку в настоящем обособленном споре рассматриваются требования управляющего о признании сделки недействительной, в том числе и по специальным основаниям ст. 61.2 Закона о банкротстве, что исключает возможность вывода о тождественности споров.

То есть, в настоящем случае, обстоятельства, которые подлежат установлению в рамках разрешения вопроса оспаривания сделки в деле о банкротстве должника по специальным основаниям законодательства о банкротстве, Темрюкским районным судом Краснодарского края не устанавливались.

Кроме того, при рассмотрении спора в Темрюкском районном суде Краснодарского края управляющий участие не принимал.

Иные возражения Музаева Г.Н., изложенные в отзывах (возражениях) на заявление судом отклоняются по причине того, что они основаны на неверном толковании норм материального права, противоречат фактическим обстоятельствам дела и связаны исключительно с односторонней и субъективной оценкой ответчика, как имеющихся доказательств, так и возникших между сторонами правоотношений.

При таких обстоятельствах, в рассматриваемом случае, усматривается злоупотребление правом, допущенное со стороны Музаева Г.Н., поскольку, совершая сделку в отсутствие оплаты и заниженной стоимостью, а также фактически со зданием (многоквартирным домом) стороны преследовали цель по недопущению его возврата в конкурсную массу и обращения на него взыскания.

В пункте 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.11.2008 г. N 127 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского Кодекса Российской Федерации" указано, что недобросовестное поведение (злоупотребление правом) одной стороной сделки, воспользовавшейся тем, что единоличный исполнительный орган другой стороны сделки при заключении договора действовал явно в ущерб последней, является основанием для признания сделки недействительной на основании п. 2 ст. 10 ГК РФ, ст. 168 ГК РФ.

Оспаривание сделки, по сути, является механизмом возврата незаконно отчуждённого имущества или ее стоимости.

Учитывая вышеизложенное и установленные обстоятельства спора, суд считает требования управляющего к Музаеву Г.Н. о признании недействительной сделку — договора купли - продажи (купчей) от 29.06.2018 подлежащим удовлетворению.

В свою очередь, обращаясь с настоящим обособленным спором управляющий в качестве соответчиков по требованиям указал Саламова Казбека Тасолтановича, однако, каких-либо требований в ходе спора к указанному лицу не сформировал, в связи с чем, рассмотрев требования управляющего к генеральному директору Саламову Казбеку Тасолтановичу, суд не усматривает оснований для удовлетворения, так как в данном случае Саламов Г.Т. подписывая спорную сделку действовал не в своем личном интересе, а действовал от имени общества как единоличный исполнительный орган общества с ограниченной ответственностью «Южная строительная компания – Кубань» и существуют иные способы привлечения его к гражданско-правовой ответственности.

В силу [пункта 1 статьи 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. В случае невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, в

соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

Согласно правовой позиции, изложенной в [пункте 66](#) Постановления Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление Пленумов от 29.04.2010 N 10/22), если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие ЖК РФ ([часть 2 статьи 16](#) Вводного закона). Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета ([часть 5 статьи 16](#) Вводного закона).

В настоящий момент квартиры в многоквартирном доме проданы третьим лицам.

Так как земельный участок кадастровым номером 23:30:0701002:939 сформирован и поставлен на кадастровый учет, соответственно он в силу закона переходит в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Соответственно невозможности возврата земельный участок и здание (многоквартирный дом) в конкурсную массу в натуре.

При таких обстоятельствах в силу [пункта 1 статьи 61.6](#) Закона о банкротстве с Музаев Г.Н. надлежит взыскать действительная стоимость имущества на момент его приобретения - 29.06.2018, а именно:

- денежные средства за здание (многоквартирный дом) с кад. ном. 23:30:0701002:2686 расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Таманский, ул. Черноморская, в размере 82 405 441 руб.;

- денежных средства за земельный участок с кад. ном. 23:30:0701002:939, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Таманский, ул. Черноморская, в размере 22 869 000 руб.;

Судебные расходы по оплате государственной пошлины распределяются по правилам статьи 110 АПК РФ с учетом особенностей, предусмотренных действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 АПК РФ, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Ходатайство Музаева Геннадия Николаевича о прекращении производства по обособленному спору отклонить.

Признать недействительной сделкой договор купли - продажи (купчей) от 29.06.2018, заключенный между общества с ограниченной ответственностью «Южная строительная компания – Кубань» и Музаевым Геннадием Николаевичем.

Применить последствия недействительности сделки в виде взыскания с Музаева Геннадия Николаевича в конкурсную массу общества с ограниченной ответственностью «Южная строительная компания – Кубань» стоимости отчужденного имущества по договору от 29.06.2018 в общей сумме 105 274 441 руб.

В остальной части требования оставить без удовлетворения.

Взыскать с Музаева Геннадия Николаевича в доход бюджета Российской Федерации 6 000 руб. судебных расходов по оплате государственной пошлины.

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд Краснодарского края в порядке и сроки предусмотренные статьями 188, 223 АПК РФ с учетом особенностей установленных [статье 61 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности \(банкротстве\)»](#).

Судья

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 12.01.2023 3:07:00
Кому выдана Пономарев Артем Юрьевич

Пономарев А.Ю.