

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27
E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу

город Ростов-на-Дону
30 мая 2023 года

дело № А32-47162/2019
15АП-6320/2023

Резолютивная часть постановления объявлена 23 мая 2023 года.
Полный текст постановления изготовлен 30 мая 2023 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Николаева Д.В.,
судей Д.В. Емельянова, Н.В. Сулименко,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Альковой О.М.
при участии посредством проведения онлайн-заседания в режиме веб-конференции:
конкурсного управляющего Востриковой Н.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Музаева Геннадия Николаевича на определение Арбитражного суда Краснодарского края от 24.03.2023 по делу № А32-47162/2019 о признании сделки недействительной по заявлению конкурсного управляющего Востриковой Надежды Александровны к Музаеву Геннадию Николаевичу, при участии Саламова Казбека Тасалтановича, Кононова Анатолия Алексеевича, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью "Южная строительная компания-Кубань",

УСТАНОВИЛ:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью "Южная строительная компания-Кубань" (далее – должник) в Арбитражный суд Краснодарского края поступило заявление конкурсного управляющего должника 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. (с учетом уточненных требований в порядке ст. 49 АПК РФ).

Определением суда от 24.03.2023 ходатайство Музаева Геннадия Николаевича о прекращении производства по обособленному спору отклонено.

Суд определил 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.

Музаев Геннадий Николаевич обжаловал определение суда первой инстанции в порядке, предусмотренном гл. 34 АПК РФ, и просил отменить судебный акт, принять новый.

Суд огласил, что от конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью "Южная строительная компания-Кубань" Востриковой Н.А. через канцелярию суда поступил отзыв на апелляционную жалобу.

Суд, совещаясь на месте, определил: приобщить отзыв на апелляционную жалобу к материалам дела.

Конкурсный управляющий общества с ограниченной ответственностью "Южная строительная компания-Кубань" Вострикова Н.А. поддержал доводы, изложенные в отзыве на апелляционную жалобу, просил определение суда отменить, апелляционную жалобу - удовлетворить.

Иные лица, участвующие в деле, представителей в судебное заседание не направили, о времени судебного заседания извещены надлежащим образом.

Судебная коллегия на основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрела апелляционную жалобу без участия не явившихся лиц, участвующих в деле, уведомленных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в том числе путем размещения информации на официальном сайте Арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, отзыва на жалобу, заслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В ходе рассмотрения обособленного спора Музаев Г.Н. заявлялось ходатайство о прекращении производства по настоящему 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.

Отклоняя заявленное ходатайство, суд первой инстанции исходил из следующего.

На дату принятия решения Темрюкского районного суда Краснодарского края по делу № 2-1876/2020 (31.08.2020) в отношении должника не была введена какая-либо процедура банкротства, соответственно, специальные основания оспаривания сделки, предусмотренные законодательством о банкротстве установлены не были, судом общей юрисдикции не рассматривались, соответствующая правовая оценка им не давалась.

В связи с введением процедуры конкурсного производства в отношении должника конкурсным управляющим в рамках исполнения полномочий по розыску и возврату имущества должника было установлено, что 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, который был реализован должником в пользу Музаева Геннадия Николаевича на основании соответствующего договора купли-продажи (купчей) от 29.06.2018 за 7 100 000,00 рублей.

Поскольку конкурсным управляющим не были установлены факты поступления от Музаева Г.Н. денежных средств в кассу и на счет должника, управляющий обратился в арбитражный суд с оспариванием указанной сделки в том числе по специальным основаниям, предусмотренным ст. 61.2 Закона о банкротстве.

При этом установленные судебным актом по делу №2-1876/2020 обстоятельства не имеют преюдиции для настоящего дела, так как конкурсный управляющий должника не

участвовал в их рассмотрении. Поскольку конкурсный управляющий в деле о банкротстве является не только лицом, действующим от имени должника и выполняющим функции руководителя должника, но и специальным субъектом профессиональной деятельности, действующим в интересах должника, кредиторы требования об оспаривании сделки в деле о банкротстве должника были заявлены прежде всего в целях защиты нарушенных прав кредиторов.

Таким образом, судом первой инстанции верно был отклонен довод ответчика о тождественности указанных споров. Требование о признании сделки недействительной рассмотрено в соответствии с квалификацией и по специальным основаниям ст. 61.2 Закон о банкротстве, которые указывал конкурсный управляющий, максимально соответствующим фактическим обстоятельствам дела с учетом специфики правоотношений несостоятельности.

Как следует из материалов дела, общество с ограниченной ответственностью «Южная строительная компания 23» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Южная строительная компания - Кубань» 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.

21.12.2021 конкурсный управляющий обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением 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 1 800 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).

В обоснование заявления конкурсный управляющий должника указал следующие фактические обстоятельства.

29.06.2018 между ООО «Южная строительная компания - Кубань» и Музаевым Г.Н. заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:30:0701002:939 площадью 1 800 кв.м.

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.

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.

На момент совершения оспариваемой сделки (29.06.2018) у должника уже имелись неисполненные обязательства перед АО «Кубанское ипотечное агентство» на сумму 36 886 856,40 руб., что подтверждаются вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.10.2018 по делу № А32-11006/2018.

Конкурсный управляющий установил, что сделка совершена в отсутствие встречного исполнения со стороны покупателя: денежные средства от покупателя не поступали, с целью причинения вреда имущественным правам кредиторов должника, что послужило основанием для обращения в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании сделки недействительной на основании пункта 2 статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве).

Исследовав материалы дела по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, дав надлежащую правовую оценку доводам лиц, участвующих в деле, суд первой инстанции удовлетворил заявление конкурсного управляющего должника о признании сделки недействительной, обоснованно приняв во внимание нижеследующее.

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).

На основании пункта 1 статьи 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 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 одного из условий, указанных этой нормой.

В силу пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве 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.

В случае недоказанности хотя бы одного из этих обстоятельств суд отказывает в признании сделки недействительной по данному основанию.

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 определении наличия признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества следует исходить из содержания этих понятий, данного в абзацах тридцать третьем и тридцать четвертом статьи 2 Закона о банкротстве.

Как следует из материалов дела, заявление о признании должника несостоятельным (банкротом) принято к производству определением Арбитражного суда Краснодарского края 10.10.2019, оспариваемый договор купли-продажи заключен 29.06.2018, то есть, в период подозрительности, предусмотренный пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве (в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом).

В рассматриваемом случае в обоснование неравноценности встречного предоставления по сделке конкурсный управляющий должника указал, что отчуждение земельного участка произведено должником по цене ниже действительной стоимости этого имущества.

В качестве доказательства, свидетельствующего о неравноценности договора, в материалы дела представлено экспертное заключение № 397-370/22 от 25.11.2022, составленное ЧПО Киреевой Л.С.

Согласно выводам эксперта, изложенным в проведенном исследовании, 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.

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.

Согласно ч. 1 ст. 82 АПК РФ арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе в четырех случаях, а именно если назначение экспертизы:

- 1) предписано законом;
- 2) предусмотрено договором;
- 3) необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства;
- 4) проводится дополнительно или повторно.

Только при таких условиях не проявление судом соответствующей инициативы может служить основанием для отмены судебного акта. Во всех остальных случаях при потребности в специальных познаниях и отсутствии ходатайства или неполучении согласия соответствующей стороны риск наступления последствий в силу ст. 9, 65 АПК РФ несут участвующие в деле лица (абз. 2 и 3 п. 3 Постановления Пленума Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе»).

Положениями части 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса каждому лицу, участвующему в деле, гарантируется право представлять доказательства арбитражному суду и другой стороне по делу, обеспечивается право заявлять ходатайства, высказывать свои доводы и соображения, давать объяснения по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, связанным с представлением доказательств. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно статье 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. Лица, участвующие в деле, вправе ходатайствовать о привлечении в качестве экспертов указанных ими лиц или о проведении экспертизы в конкретном экспертном учреждении, заявлять отвод эксперту; ходатайствовать о внесении в определение о назначении экспертизы дополнительных вопросов, поставленных перед экспертом; давать объяснения эксперту; знакомиться с заключением эксперта или сообщением о невозможности дать заключение; ходатайствовать о проведении дополнительной или повторной экспертизы (часть 3 указанной статьи).

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

Ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы для определения рыночной стоимости отчужденного земельного участка на дату совершения сделки конкурсный управляющий должника и ответчик не заявили.

Судебная коллегия считает обоснованным вывод суда первой инстанции о том, что представленный Музаевым Г.Н. отчет № 444-2022 от 07.11.2022 не может быть принят судом, как доказательство о рыночной стоимости спорного имущества, 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 не соответствует фактическим обстоятельствам, так как факт наличия данного здания (многоквартирного дома) в полном объеме подтверждается материалом проверки КУСП № 400 от 25.06.2018.

Факт готовности данного объекта также подтверждается подписанием спустя чуть более 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.

Доводы подателя жалобы в части возведения здания лишь после его приобретения 29.06.2018, опровергаются материалами проверки Следственного комитета РФ по Краснодарскому краю, в частности постановлением об отказе в возбуждении уголовного дела от 25.04.2018, в котором отражена степень готовности здания, в том числе указано на то, что полностью возведены стены и потолочные перекрытия, произведен монтаж кровли, установлены стеклопакеты, объект возведен полностью, но не сдан в эксплуатацию.

Документы, представленные Музаевым Г.Н. в обоснование довода о закупке материалов для завершения возведения спорного здания, не могли быть приняты судом как допустимые и относимые доказательства. Кроме того, наименования строительных материалов, указанные в этих документах не позволяют с достоверной степенью определить для какого конкретно объекта строительства они закупались с учетом того, что здание на указанном земельном участке было полностью в готовом виде.

Поскольку назначение судебной экспертизы в данном случае является правом, а не обязанностью суда, учитывая, что в материалы дела были представлены сведения о стоимости имущества, которые по своим выводам имеют значительное расхождение, а суд неоднократно ставил на обсуждение вопрос о проведении судебной экспертизы, судебное решение не может быть отменено как необоснованное и незаконное на основании вышеуказанного довода ответчика.

Таким образом, спорный объект недвижимости отчужден должником ответчику по заниженной стоимости, сделка совершена при неравноценном встречном исполнении, разница в цене является существенной.

Отчуждение имущества по заниженной цене возлагает на добросовестных участников гражданского оборота особые требования к осмотрительности, а, следовательно, ответчик, приобретая у должника земельный участок, должен был предпринять все необходимые действия, направленные на установление причин отчуждения.

С учетом представленных в материалы дела доказательств, стороны договора, действуя разумно и проявляя требующуюся осмотрительность, должны были и могли получить необходимую информацию о среднерыночных ценах на аналогичное недвижимое имущество, следовательно, должны были быть осведомлены о действительной рыночной стоимости спорного земельного участка.

Судебная коллегия при рассмотрении апелляционной жалобы исходит из совокупности представленных доказательств, учитывая, что в рамках реализации принципа состязательности стороны осуществляют свои процессуальные права своей волей и в своем интересе, следствием чего является риск наступления для них негативных последствий от использования либо неиспользования принадлежащих им прав.

Свобода договора, подразумевающая самостоятельное определение сторонами сделки условий связывающих их обязательств, не означает, что эти стороны могут осуществлять права недобросовестно, причиняя вред иным лицам, не являющимся участниками рассматриваемых договорных отношений.

Участники договора свободны в волеизъявлении и купля-продажа товаров по цене ниже рыночной является их правом. Вместе с тем, когда деятельность должника регулируется законодательством о банкротстве, затрагиваются права не только самого должника, но и его кредиторов, поэтому вся хозяйственная деятельность должника должна быть подчинена необходимости сохранения конкурсной массы и соблюдения прав кредиторов должника.

Судебной практикой выработан подход, согласно которому приобретение имущества по очевидно заниженной стоимости не могло не породить у любого добросовестного и разумного участника гражданского оборота сомнений относительно правомерности отчуждения. Поэтому покупатель, проявляя обычную степень осмотрительности, должен был предпринять дополнительные меры, направленные на проверку обстоятельств, при которых должник по явно заниженной цене продает имущество. Он не мог не осознавать, что сделка с такой ценой нарушает права и законные интересы кредиторов, справедливо рассчитывающих на удовлетворение их требований за счет равноценного денежного эквивалента, полученного от реализации недвижимости.

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 17.07.2015 № 310-ЭС15-7328 по делу № А35-2362/2013 также закреплена правовая позиция о том, что приобретение имущества по заниженной стоимости и осведомленность приобретателя об этом являются достаточными основаниями, указывающими на недобросовестность

приобретателя, и является основанием для удовлетворения иска об истребовании имущества, независимо от возражений приобретателя о том, что он является добросовестным приобретателем.

Занижение цены продаваемого имущества, при отсутствии отвечающих требованиям разумности объяснений отчуждения имущества по такой цене, для любого разумного участника оборота должно свидетельствовать о том, что цели, преследуемые совершаемой сделкой, являются явно недобросовестными. Продажа по такой цене не может являться действительной экономической целью совершения сделки для продавца. Поведение покупателя, согласившегося на приобретение имущества в таких условиях, не отвечает требованию осмотрительности и добросовестности.

В нарушение приведенных выше норм права ответчик не представил доказательства, опровергающие правомерность заявленных конкурсным управляющим должника требований.

Обращаясь с рассматриваемым заявлением, конкурсный управляющий указал на отсутствие доказательств оплаты денежных средств покупателем по договору купли-продажи от 29.06.2018 в размере 7 100 000 руб. то есть, недвижимое имущество отчуждено должником в пользу ответчика безвозмездно.

Возражая против указанного довода, ответчик указал, что он произвел оплату земельного участка в размере 7 100 000 руб., что подтверждается представленному в материалы дела приходному кассовому ордеру № 12 от 29.06.2018 (т. 12, л.д. 172).

К настоящему времени сформировалась обширная судебная практика по вопросу о доказывании обстоятельств, касающихся совершения должником в преддверии банкротства сделок, направленных на отчуждение принадлежащего ему имущества, при этом при проверке факта оплаты покупателем имущества должника наличными денежными средствами судами применяются подходы, содержащиеся в пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве" (далее - постановление № 35), направленные на проверку фактического предоставления должнику денежных средств, наличия у стороны договора, передавшей наличные денежные средства, реальной финансовой возможности предоставить должнику - стороне договора наличные денежные средства.

С целью установления фактических обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения настоящего дела, учитывая закрепленную в пункте 26 постановления № 35 обязанность арбитражного суда проводить проверку обоснованности заявленных требований, судом истребовались у заявителя дополнительные доказательства в подтверждение финансового состояния и возможности в заявленный период на приобретение и оплату спорного земельного участка.

В качестве доказательства в подтверждение финансового состояния ответчик представил суду копию расписки в получении средств от 19.06.2018 составленную между Музаевым Г.Н. и Кононовым А.А. (т. 3, л.д. 125).

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

В обосновании довода о наличии финансовой возможности Коконова А.А. передачи заемных средств в сумме 7 100 000 руб. Музаева Г.Н. представил справку ООО КБ «Кубань Кредит» 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).

В результате оценки перечисленных доказательств суд первой инстанции обоснованно не признал доказанным факт наличия у Коконова А.А. финансовой возможности предоставления наличных денежных средств по состоянию на 19.06.2018, так как отражает лишь обороты Коконова А.А., в свою очередь, какое-либо снятие средств со счета не содержит.

При этом Кононова А.А. не представил надлежащих доказательств того, что средства, указанные в справке ООО КБ «Кубань Кредит» 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 справки ООО КБ «Кубань Кредит» от 30.09.2022 о движении средств за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 по счету № *****0832 следует, что остаток средств на декабрь 2017 года на счету Конова А.А. составлял - 536 819,48 руб.

Доводы подателя апелляционной жалобы о возврате заемных средств в сумме 7 100 000 руб. в пользу Конова А.А. судом первой инстанции обоснованно отклонены, поскольку согласно представленным в материалы дела доказательствам, совокупный доход Музаева Г.Н. согласно справок 2-НДФЛ за период с 2016 по 2019 гг. 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.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что представленный приходный кассовый ордер не может являться достаточным доказательством оплаты по договору купли-продажи в отсутствие иных доказательств, в том числе финансовой возможности ответчика по исполнению обязательств оплаты по спорному договору.

Надлежащих и бесспорных доказательств фактической передачи денежных средств на момент совершения оспариваемого договора в материалы дела не представлено. Наличие финансовой возможности внести по спорному договору оплату за земельный участок в размере 7 100 000 руб. ни в суде первой инстанции, ни в суде апелляционной инстанции, документально не подтверждено.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу, что оспариваемая сделка была совершена безвозмездно.

Учитывая вышеизложенное, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что спорный объект недвижимости выбыл из собственности должника безвозмездно, что привело к уменьшению активов должника, следовательно, в процедуре банкротства - к уменьшению конкурсной массы и нарушению прав кредиторов.

В результате отчуждения должником спорного недвижимого имущества, должнику и его кредиторам был причинен вред, поскольку в результате заключения сделки из собственности должника выбыло имущество без какой-либо оплаты за него или иного встречного предоставления.

О причинении вреда кредиторам и должнику, а также о цели указанной сделки ответчик не мог не знать, поскольку фактически сделка является безвозмездной.

Учитывая отсутствие в материалах дела доказательств оплаты спорного недвижимого имущества суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что ответчик знал о совершении должником сделки с целью причинить вред имущественным правам кредиторов.

Сама по себе недоказанность признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества на момент совершения сделки (как одной из составляющих презумпции цели причинения вреда) не блокирует возможность квалификации такой сделки в качестве подозрительной. В частности, цель причинения вреда имущественным правам кредиторов может быть доказана и иным путем, в том числе на общих основаниях (статьи 9 и 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К таким основаниям может быть отнесен факт заключения спорной сделки в условиях неисполнения существовавших обязательств перед кредиторами, заключение сделки с аффилированным лицом, что в своей совокупности является обстоятельствами, достаточными для определения того, что у должника имелась цель причинения вреда своим кредиторам в результате совершения названной сделки, в связи с чем, указанные обстоятельства могут служить основанием для констатации наличия у оспариваемой

сделки состава подозрительности, предусмотренного пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

По смыслу абзаца тридцать шестого статьи 2 Закона о банкротстве и абзаца третьего пункта 6 постановления № 63 наличие на дату совершения сделки у должника просроченного обязательства, которое не было исполнено впоследствии и было включено в реестр, подтверждает факт неплатежеспособности должника в период заключения оспариваемой сделки.

Суд апелляционной инстанции установил, что на момент совершения оспариваемого договора у должника имелась задолженность перед: АО «Кубанское ипотечное агентство» на сумму 36 886 856,40 руб. Требование банка включено в реестр требований кредиторов решением Арбитражного суда Краснодарского края от 17.09.2020 по делу № А32-47162/2019.

Таким образом, при наличии указанных неисполненных обязательств совершена сделка, в результате которой из собственности должника выбыл ликвидный объект недвижимости, а денежные средства от его реализации не были получены, то есть в результате совершения сделки по отчуждению имущества недостаточность имущества увеличилась.

С учетом обстоятельств рассматриваемого спора, отсутствия в материалах доказательств, свидетельствующих о добросовестности сторон договора купли-продажи, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что целью действий должника и ответчика являлся вывод активов должника, что стало возможным в результате недобросовестных совместных, согласованных действий должника и ответчика. В результате этих действий из собственности должника безвозмездно выбыл ликвидный объект недвижимости, а оставшегося в собственности должника имущества недостаточно для погашения задолженности перед кредиторами.

При разрешении настоящего обособленного спора судебная коллегия установила, что совершая оспариваемую сделку, должник преследовал цель вывода активов, уклоняясь от расчетов с кредиторами, которым был причинен вред в результате отчуждения объекта недвижимого имущества. Цель причинения вреда имущественным правам кредиторов в рассматриваемом случае предполагается, поскольку в результате совершения сделки должник стал отвечать признаку неплатежеспособности и недостаточности имущества, сделка была совершена безвозмездно.

Сделка совершена должником в период подозрительности, в отсутствие доказательств, подтверждающих возмездность отчуждения имущества, в связи с этим суд апелляционной инстанции признает договор купли-продажи от 12.02.2018 недействительной сделкой на основании пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно пункту 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.

Применяя последствия недействительности сделки, суд преследует цель приведения сторон данной сделки в первоначальное положение, которое существовало до ее совершения.

Поскольку материалами дела не подтверждается возмездность оспариваемой сделки и встречное предоставление покупателем по сделке, признанной судом недействительной, в рассматриваемом случае подлежит применению односторонняя реституция.

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.

С учетом особенностей применения последствий признания сделки недействительной, предусмотренных пунктом 1 статьи 61.6 Закона о банкротстве, в случае невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества.

При указанных обстоятельствах нарушенные права кредиторов подлежат восстановлению путем взыскания в конкурсную массу денежных средств.

С целью установления рыночной стоимости спорного объекта недвижимости для последующего определения размера суммы, подлежащей взысканию с ответчика, лица, участвующие в деле, не заявили ходатайство о назначении судебной экспертизы.

В связи с этим, суд апелляционной инстанции считает возможным для целей применения последствий недействительной сделки использовать материалы независимого экспертного заключения № 397- 370/22 от 25.11.2022, составленного ЧПО Киреевой Л.С., согласно которой 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.;

При рассмотрении требования конкурсного управляющий должника в части привлечения в качестве соответчика по настоящему спору Саламова Казбека Тасолтановича, суд первой инстанции отказал обоснованно, поскольку каких-либо требований в ходе спора к указанному лицу конкурсный управляющий не сформировал.

Кроме того, в данном случае Саламов К.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».

Доводы апелляционной жалобы не принимаются судом апелляционной инстанции как не соответствующие фактическим обстоятельствам, установленным судами первой и

апелляционной инстанций, так и не основанными на нормах законодательства о банкротстве.

Согласно ч. 1, 6 ст. 268 АПК РФ при рассмотрении дела в порядке апелляционного производства арбитражный суд по имеющимся в деле и дополнительно представленным доказательствам повторно рассматривает дело, вне зависимости от доводов, содержащихся в апелляционной жалобе, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет, не нарушены ли судом первой инстанции нормы процессуального права, являющиеся в соответствии с частью 4 статьи 270 АПК РФ основанием для отмены определения арбитражного суда первой инстанции.

Суд первой инстанции выполнил требования статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, полно, всесторонне исследовал и оценил представленные в деле доказательства и принял законный и обоснованный судебный акт.

Оснований для переоценки выводов и доказательств, которые при рассмотрении дела были исследованы и оценены судом первой инстанции с соблюдением требований статьи 71 АПК РФ, не имеется.

При указанных обстоятельствах основания для отмены или изменения обжалуемого судебного акта отсутствуют.

Нарушений процессуальных норм, влекущих отмену оспариваемого акта (ч. 4 ст. 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), судом апелляционной инстанции не установлено. С учетом изложенного, основания для удовлетворения апелляционной жалобы отсутствуют.

При принятии апелляционной жалобы к производству подателю апелляционной жалобы была предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины до рассмотрения апелляционной жалобы по существу. Поскольку в удовлетворении апелляционной жалобы отказано, на основании статьи 333.21 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в доход федерального бюджета с должника подлежит взысканию госпошлина в размере 3 000 руб. по апелляционной жалобе.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Краснодарского края от 24.03.2023 по делу № А32-47162/2019 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Взыскать с Музаева Геннадия Николаевича в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 3000 руб. за подачу апелляционной жалобы.

В соответствии с частью 5 статьи 271, частью 1 статьи 266 и частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в месячный срок в порядке, определенном статьей 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

Д.В. Николаев

Судьи

Д.В. Емельянов

Н.В. Сулименко