



14020011696598

4_30834330



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Москва

27 декабря 2021 года

Дело № А40-191454/18-4-83 «Б»

Резолютивная часть определения оглашена 15 декабря 2021 г.

Определение в полном объеме изготовлено 27 декабря 2021 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

Судьи Клыковой В.Н.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Григорьевой А.С.,

рассмотрев в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «ИСКОНА ХОЛДИНГ» (ОГРН 1037724049318, ИНН 7724161968) заявление конкурсного управляющего об оспаривании сделки должника,

ответчики: ООО «СЕЗОНЫ», ООО «Кефрон МСК», Соломонов Т., Шалумова Т.Я., Борисова Л.И., Софрони Т.Е., Карапетян Г.К., Земсков Д.М., Земскова А.Г., Ибрагимов А.В.,

при участии: согласно протоколу судебного заседания,

У С Т А Н О В И Л:

В Арбитражный суд города Москвы 16.08.2018 года поступило заявление ООО «ФинСтройОформление» о признании ООО «ИСКОНА ХОЛДИНГ» (ОГРН 1037724049318, ИНН 7724161968) несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника; определением от 12.09.2018 года заявление принято и возбуждено производство по делу.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 13.11.2018 года ООО «ИСКОНА ХОЛДИНГ» (ОГРН 1037724049318, ИНН 7724161968) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Московский Дмитрий Владимирович (ИНН 645405102989).

Сообщение о признании должника банкротом опубликовано в газете "Коммерсантъ" от 24.11.2018 года.

В Арбитражный суд города Москвы 26.04.2019 года поступило заявление, в котором конкурсный управляющий просит суд признать недействительными (ничтожными) сделками следующие последовательно совершенные сделки:

1. Договор купли-продажи недвижимого имущества № ИХ-С-8-6 от 25 августа 2017 года, заключенный между ООО «Искон Холдинг» и ООО «Сезоны» в отношении следующего недвижимого имущества: Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 8, квартира 173. площадью 131,9 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3554; Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 6, квартира 227. площадью 147,8 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3010; Квартира, расположенная по адресу: МО. г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 8, квартира 176. площадью 131,8 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3557; Квартира, расположенная по адресу: МО. г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 6, квартира 245, площадью 147,7 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3028;

2. Договор купли-продажи недвижимого имущества № С-8-6-КФ от 23 августа 2018 года, заключенный между ООО «Сезоны» и ООО «Кефрон МСК» в отношении следующего недвижимого имущества: Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 8. квартира 173, площадью 131,9 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3554; Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 6. квартира 227, площадью 147,8 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3010; Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 8. квартира 176, площадью 131,8 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3557; Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 6, квартира 245. площадью 147,7 кв.м.. кадастровый номер: 50:48:0010101:3028;

3. Договор купли-продажи недвижимого имущества № С-8-6-КФ-227 от 29 декабря 2018 года, заключенный между ООО «Кефрон МСК» и Соломоновым Тальманом, Шалумовой Тамиллой Якубовной. в отношении квартиры, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 6, квартира 227, площадью 147,8 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3010. И применить последствия недействительности сделок.

Впоследствии конкурсным управляющим представлена уточненная редакция заявления (т. 4 л.д 115-129), в котором конкурсный управляющий просит суд признать недействительными (ничтожными) сделками следующие последовательно совершенные сделки:

1.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества № ИХ-С-8-6 от 25 августа 2017 года, заключенный между ООО «Искон Холдинг» и ООО «Сезоны» в отношении следующего недвижимого имущества:

1. Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 8, квартира 173, площадью 131,9 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3554.

2. Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 6, квартира 227, площадью 147,8 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3010.

3. Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 8, квартира 176, площадью 131,8 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3557.

4. Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 6, квартира 245, площадью 147,7 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3028.

1.2. Договор купли-продажи недвижимого имущества № С-8-6-КФ от 23 августа 2018 года, заключенный между ООО «Сезоны» и ООО «Кефрон МСК» в отношении следующего недвижимого имущества:

1. Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 8, квартира 173, площадью 131,9 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3554.

2. Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 6, квартира 227, площадью 147,8 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3010.

3. Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 8, квартира 176, площадью 131,8 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3557.

4. Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 6, квартира 245, площадью 147,7 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3028.

1.3. Договор купли-продажи квартиры № С-8-6-КФ-176 от 27.02.2019, заключенный между Ибрагимовым Азер Видади Оглы и ООО «Кефрон МСК» в отношении квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 8, кв. 176.

1.4. Договор купли-продажи квартиры № С-8-6-КФ-173 от 04.03.2019 от 04.03.2019. заключенный между Карапетян Гаянэ Камоевнй и ООО «Кефрон МСК» в отношении квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 8, кв. 173.

1.5. Договор купли-продажи № С-8-6-КФ-245 от 12.03.2019, заключенный между Земсковым Дмитрием Максимовичем, Земсковой Аллой Геннадьевной и ООО «Кефрон МСК» в отношении квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 6, кв. 245.

1.6. Применить последствия недействительности сделки: прекратить право собственности ООО «Сезона», ООО «Кефрон МСК», Соломонова Тальмана, Шалумовой Тамиллы Якубовны, Ибрагимова Азер Видади Оглы, Карапетян Гаянэ Камоевнй, Земскова Дмитрия Максимовича, Земсковой Аллы Геннадьевны на недвижимое имущество; восстановить право собственности ООО «ИСКОНА Холдинг» на недвижимое имущество.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 23.11.2020 выделены в отдельное производство требования, заявленные конкурсным управляющим ООО «ИСКИНО ХОЛДИНГ» к Соломонову Т. и Шалумовой Т.Я. о признании договора купли-продажи квартиры №С-8-6-КФ-227 от 29.12.2018 г. и направлении дела по заявлению по подсудности.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2021 года определение Арбитражного суда г. Москвы от 23.11.2020 по делу № А40-191454/18 отменено. В удовлетворении ходатайства Шалумовой Т.Я., Соломонова Т. о выделении требований в отдельное производство и передаче по подсудности отказано.

В судебном заседании подлежало рассмотрению заявление об оспаривании сделки должника.

Несмотря на надлежащее извещение о времени и месте судебного разбирательства, Ибрагимов А.В., ООО «СЕЗОНЫ» в настоящее судебное заседание не явились, не направили своих представителей. В материалах дела имеются доказательства их надлежащего уведомления. Дело рассматривается в порядке ст. ст. 121, 123, 156 АПК РФ в отсутствие указанных лиц.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего и ПАО «Межтопэнергобанк», Борисовой Л.И. поддержали заявление.

Представитель Шалумовой Т.Я., Соломонова Т. возражал против удовлетворения заявления в отношении Шалумовой Т.Я., Соломонова Т., заявил ходатайство об отложении судебного заседания.

Представитель конкурсного управляющего, ПАО «Межтопэнергобанк», Карапетян Г.К., Земсков Д.М., Земскова А.Г., возражали против отложения судебного заседания.

Представители Карапетян Г.К., Земскова Д.М., Земсковой А.Г. возражали против удовлетворения заявления в отношении Карапетян Г.К., Земскова Д.М., Земсковой А.Г.

Представитель ООО «Кефрон МСК» в лице конкурсного управляющего не возражал против удовлетворения заявления в отношении обществ, возражал по существу требований в отношении граждан.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив материалы дела в их совокупности и взаимосвязи, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными законодательством РФ о банкротстве.

В силу ч. 1 ст. 67, ст. 68 АПК РФ арбитражный суд принимает только те доказательства, которые имеют отношение к рассматриваемому делу (относимость доказательств). Обстоятельства дела, которые должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами (допустимость доказательств). Арбитражный суд в соответствии со ст. 71 АПК РФ оценивает доказательства (на предмет относимости, допустимости, достоверности, достаточности и взаимной связи в их совокупности) по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Согласно ч. 5 ст. 158 АПК РФ арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, таким образом, заявляя ходатайство об отложении рассмотрения дела, лицо, участвующее в деле, должно указать и обосновать, для совершения каких процессуальных действий необходимо отложение судебного разбирательства.

Заявитель должен также обосновать невозможность разрешения спора без совершения таких процессуальных действий.

В каждой конкретной ситуации суд, исходя из обстоятельств дела, самостоятельно решает вопрос об отложении судебного заседания, за исключением тех случаев, когда суд обязан отложить рассмотрение дела ввиду невозможности его рассмотрения в силу требований АПК РФ.

Назначение экспертизы в рамках арбитражного дела А40-66696/19 не создает препятствий для рассмотрения настоящего обособленного спора по существу.

При указанных обстоятельствах, ходатайство Шалумовой Т.Я., Соломонова Т. об отложении судебного заседания не подлежит удовлетворению.

Как следует из материалов дела, 25 августа 2017 года между ООО «Искон Холдинг» и ООО «Сезоны» был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № ИХ-С-8-6, согласно которому в собственность ООО «Сезоны» передано следующее имущество:

1. Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 8, квартира 173, площадью 131,9 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3554.
2. Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 6, квартира 227, площадью 147,8 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3010.
3. Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 8, квартира 176, площадью 131,8 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3557.

4. Квартира, расположенная по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 6, квартира 245, площадью 147,7 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3028.

Зарегистрирован указанный договор в Росреестре был - 21 августа 2018 года, т.е. спустя год с момента подписания Договора.

Согласно п. 3 договора купли-продажи общая стоимость всех квартир составила 40 600 000 рублей.

23 августа 2018 года между ООО «Сезоны» и ООО «Кефрон МСК» был заключен Договор купли-продажи недвижимого имущества № С-8-6-КФ, согласно которому в собственность ООО «Кефрон МСК» передано вышеназванное имущество.

Согласно п. 3 договора купли-продажи общая стоимость всех квартир составила 40 600 000 рублей.

29 декабря 2018 года между ООО «Кефрон МСК», с одной стороны, и Соломоновым Тальманом, Шалумовой Тамиллой Якубовной, с другой стороны, был заключен договор купли-продажи квартиры № С-8-6-КФ-227.

Согласно условиям данного договора ООО «Кефрон МСК» произвело продажу Соломонову Тальману и Шалумовой Тамилле Якубовне одной квартиры, расположенной по адресу: МО, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 6, квартира 227, площадью 147,8 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3010. Пунктом 3 ДКП-3 стоимость квартиры составила 8 800 000 рублей.

Так, квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 8, кв. 176 была отчуждена Ибрагимову Азеру Видади Оглы на основании договора купли-продажи квартиры № С-8-6-КФ-176 от 27.02.2019.

Квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 8, кв. 173 была отчуждена Карапетян Гаянэ Камоевне на основании договора купли-продажи квартиры № С-8-6-КФ-173 от 04.03.2019.

Квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 6, кв. 245 была отчуждена Земскову Дмитрию Максимовичу и Земсковой Алле Геннадьевне на основании договора купли-продажи квартиры № С-8-6-КФ-245 от 12.03.2019.

Конкурсный управляющий полагает, что цепочка последовательно совершенных сделок по отчуждению имущества, являются недействительными на основании ст.ст. 10, 168 ГК РФ, п. 1 и п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

В соответствии с п. 1 ст. 61.2. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сделка, совершенная должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка). Неравноценным встречным исполнением обязательств будет признаваться, в частности, любая передача имущества или иное исполнение обязательств, если рыночная стоимость переданного должником имущества или осуществленного им иного исполнения обязательств существенно превышает стоимость полученного встречного исполнения обязательств, определенную с учетом условий и обстоятельств такого встречного исполнения обязательств.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. п. 8 и 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010г. № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», пункт 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве предусматривает возможность признания недействительной сделки при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки.

Для признания сделки недействительной на основании указанной нормы не требуется, чтобы она уже была исполнена обеими или одной из сторон сделки, поэтому неравноценность встречного исполнения обязательств может устанавливаться исходя из условий сделки.

В соответствии с абзацем первым пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве неравноценное встречное исполнение обязательств другой стороной сделки имеет место, в частности, в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия на момент ее заключения существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки.

При сравнении условий сделки с аналогичными сделками следует учитывать как условия аналогичных сделок, совершавшихся должником, так и условия, на которых аналогичные сделки совершались иными участниками оборота.

На основании пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве может быть оспорена также сделка, условия которой формально предусматривают равноценное встречное исполнение, однако должнику на момент ее заключения было известно, что у контрагента по сделке нет и не будет имущества, достаточного для осуществления им встречного исполнения.

В силу п. 9 Постановление Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" при определении соотношения пунктов 1 и 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве судам надлежит исходить из следующего. Если подозрительная сделка была совершена в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия этого заявления, то для признания ее недействительной достаточно обстоятельств, указанных в пункте 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, в связи с чем наличие иных обстоятельств, определенных пунктом 2 данной статьи (в частности, недобросовестности контрагента), не требуется. Если же 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 (с учетом пункта 6 настоящего Постановления).

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 (п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве).

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 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, 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 и (или) иной отчетности или 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 (абз. 2 п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве).

В п. 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23.12.2010 года № 63 разъясняется, что для признания сделки недействительной по данному основанию необходимо, чтобы оспаривающее сделку лицо доказало наличие совокупности всех следующих обстоятельств: сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов; в результате совершения сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов; 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абз. 4 п. 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23.12.2010 года № 63 при определении вреда имущественным правам кредиторов следует иметь в виду, что в силу абз. 32 и абз. 33 ст. 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. Согласно абз. 33 и абз. 34 ст. 2 Закона о банкротстве для целей данного закона под недостаточностью имущества понимается превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей должника над стоимостью имущества (активов) должника; под неплатежеспособностью понимается прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств.

Для целей применения содержащихся в абз. 2 – абз. 5 п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве презумпций само по себе наличие на момент совершения сделки признаков банкротства, указанных в ст. 6 Закона, не является достаточным доказательством наличия признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества. Установление законодателем презумпции неплатежеспособности или недостаточности имущества должника призвано оградить интересы гражданского оборота и его участников от недобросовестных действий отдельных субъектов, а также обеспечить стабильность гражданского оборота.

В п. 7 поименованного Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации разъяснено, что в силу абз. 1 п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве предполагается, что другая сторона сделки знала о совершении сделки с целью причинить вред имущественным правам кредиторов, если она признана заинтересованным лицом (ст. 19 Закона о банкротстве) либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника, либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

Следовательно, обязательным условием возможности оспаривания подозрительной сделки по субъективному критерию является наличие достаточных доказательств того, что другая сторона по сделке знала о совершении должником данной сделки в целях причинения ущерба имущественным правам кредиторов. Безусловным доказательством наличия соответствующей информации у другой стороны по сделке является отнесение ее участников к категории заинтересованных лиц в соответствии с Законом о банкротстве, перечень которых определен в ст. 19 поименованного Закона.

Согласно позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 15.06.2016 года № 308-ЭС16-1475, доказывание в деле о банкротстве факта общности экономических интересов допустимо не только через подтверждение аффилированности юридической (в частности, принадлежность лиц к одной группе компаний через корпоративное участие), но и фактической. Второй из названных механизмов по смыслу абз. 26 ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 года № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» не исключает доказывания заинтересованности даже в тех случаях, когда структура корпоративного участия и управления искусственно позволяет избежать формального критерия группы лиц, однако сохраняется возможность оказывать влияние на принятие решений в сфере ведения предпринимательской деятельности. О наличии такого рода аффилированности может свидетельствовать поведение лиц в хозяйственном обороте, в частности, заключение между собой сделок и последующее их исполнение на условиях, недоступных обычным (независимым) участникам рынка.

Сделки по отчуждению спорного имущества по договорам № ИХ-С-8-6 от 25.08.2017 года и № С-8-6-КФ от 23.08.2018 года совершены безвозмездно. Доказательств обратного не представлено.

При этом переход права на объекты по договору № ИХ-С-8-6 от 25.08.2017 года произошел 21.08.2018, т.е. спустя год с момента подписания Договора.

Конкурсным управляющим установлено, что на момент отчуждения Объектов недвижимости Должник имел признаки неплатежеспособности.

На момент совершения Договора от 25.08.2017 Должник имел кредиторскую задолженность перед следующими кредиторами:

- ООО «ФинСтройОформление», задолженность в размере 3 530 607, 33 руб. - основной долг, 875 590, 62 руб. - неустойка, 45 031 руб. - расходы по уплате государственной пошлины, подтвержденная судебным актом, вступившим в законную силу.

- ПАО «Межтопэнергобанк», задолженность в размере 307 327 451, 77 руб.

- ИФНС России №28 по г. Москве, задолженность в размере 128 160, 38 руб.

Компания ООО «Сезоны» создана 18.06.2015 года. Размер уставного капитала составляет 20 000 рублей.

Согласно данным, приведенным на информационном сервисе Casebook за период с 18.06.2015 года по настоящее время ООО «Сезоны» имеет следующие финансовые показатели:

Финансовые показатели	2015 год	2016 год	2017 год
Выручка	69 000 рублей	0 рублей	0 рублей

Компания ООО «Кефрон МСК» создана 18.07.2018 года. Размер уставного капитала составляет 30 000 рублей.

Согласно данным, приведенным на информационном сервисе Casebook, указанная компания зарегистрирована по адресу массовой регистрации.

Сделка совершена вскоре после регистрации общества: дата регистрации компании - 18.07.2018 года, дата сделки - 23.08.2018 года.

ОКВЭДы ООО «Кефрон МСК» имеют очень широкое и разнопрофильное назначение, что не характерно для осуществления реальной коммерческой деятельности.

Договоры купли-продажи недвижимого имущества, подписанные между ООО «ИСКОНА Холдинг», ООО «Сезоны», ООО «Кефрон МСК» имеют абсолютно идентичное содержание по всем существенным условиям.

Как следует из Постановления о признании ПАО «Межтопэнергобанк» потерпевшим в рамках уголовного дела № 1190146022500283 от 21.11.2019. «в результате указанных действий неустановленные лица незаконно, путем обмана, получили права на чужое имущество, лишив ГК «АСВ» прав квартиры, расположенные по адресам (строительные): Московская область, г. Реутов, микрорайон 6А, корпуса №№ 3,4,5,6,7,8,9 причинив своими действиями ущерб в особо крупном размере ГК «АСВ» на сумму более 1 000 000 руб.»

Постановлением о привлечении в качестве обвиняемого от 17.11.2021 года по уголовному делу № 11801460225000142 установлено, что Колток Ю.Л. совершил мошенничество, т.е. приобретение права на чужое имущество путем обмана, совершенное группой лиц по предварительному сговору, особо крупном размере путем регистрации права собственности на имущество (в т.ч. спорных квартир), принадлежащего ПАО «Межтопэнергобанк».

На основании изложенного, суд приходит к выводу о наличии оснований для признания сделок - договоров № ИХ-С-8-6 от 25.08.2017 года и № С-8-6-КФ от 23.08.2018 года недействительными, совершенными при неравноценном встречном исполнении и нацеленными на вывод незаконно полученного имущества из владения должника.

В настоящее время собственниками спорного объекта недвижимости (квартиры) являются физические лица, привлеченные к участию в рассмотрении настоящего спора в качестве ответчиков.

Согласно п. 3 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ). В силу абз. 1 п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускается 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 случае несоблюдения данного запрета суд на основании п. 2 ст. 10 ГК РФ 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 п. 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 года № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" указывается, 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 п. 5 ст. 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге", исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости (пункт 2 статьи 6 ГК РФ), не может быть обращено взыскание на заложенное движимое имущество, возмездно приобретенное у залогодателя лицом, которое не знало и не должно было знать о том, что приобретаемое им имущество является предметом залога. При этом суды должны оценивать обстоятельства приобретения заложенного имущества, исходя из которых покупатель должен был

предположить, что он приобретает имущество, находящееся в залоге. В частности, суды должны установить, был ли вручен приобретателю первоначальный экземпляр документа, свидетельствующего о праве продавца на продаваемое имущество (например, паспорт транспортного средства), либо его дубликат; имелись ли на заложенном имуществе в момент его передачи приобретателю знаки о залоге.

Приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества. Приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним было зарегистрировано не за отчуждателем или в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. Кроме того, собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества (пункт 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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").

Соломонова Т. и Шалумова Т.Я. приобрели право собственности на квартиру, расположенную по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, дом 6, квартира 227, площадью 147,8 кв.м., кадастровый номер: 50:48:0010101:3010, у ООО «Кефрон МСК» по договору купли-продажи недвижимого имущества от 12.03.2019 года №С-8-6-КФ-245.

Ибрагимов А.В. приобрел право собственности на квартиру, расположенную по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 8, кв. 176, у ООО «Кефрон МСК» по договору купли-продажи недвижимого имущества № С-8-6-КФ-176 от 27.02.2019.

Карапетян Г.К. приобрел право собственности на квартиру, расположенную по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 8, кв. 173, у ООО «Кефрон МСК» по договору купли-продажи недвижимого имущества № С-8-6-КФ-173 от 04.03.2019.

Земсков Д.М. и Земскова А.Г. приобрели право собственности на квартиру, расположенную по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 6, кв. 245, у ООО «Кефрон МСК» по договору купли-продажи недвижимого имущества от С-8-6-КФ-245 от 12.03.2019.

Спорные объекты приобретены на основании договоров купли-продажи с оплатой стоимости объекта недвижимости в размерах 8 800 000 руб., 9 000 000 руб., 9 000 000 руб., и 8 800 000 руб. соответственно.

Право собственности на спорный объект недвижимости зарегистрировано в установленном законом порядке.

Какие-либо ограничения, обременения, иные записи в ЕГРН на дату сделки отсутствовали, что подтверждается представленными выписками из ЕГРН от 20.03.2019 года.

Исполнительные производства в отношении ООО «Кефрон МСК» и ООО «Сезоны» на дату сделки отсутствовали.

Информации о намерении обратиться с заявлением о признании ООО «Кефрон МСК» и ООО «Сезоны» несостоятельным (банкротом) отсутствовали.

Граждане проживают в указанных жилых помещениях, несут бремя его содержания.

Таким образом, с учетом вышеприведенных норм права и разъяснений Пленума, а также фактически обстоятельства дела суд приходит к выводу о том, что покупатели-физические лица не знали или не могли знать о наличии обременений и/или споров в отношении спорного недвижимого имущества на момент заключения договоров.

Относимых, допустимых и достаточных доказательств существенного занижения спорного имущества при продаже, что позволило бы усомниться в совершаемой сделке, в материалы дела не представлены. Указанные доводы заявлены без представления соответствующих доказательств.

В соответствии со ст. 167 ГК РФ, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения

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.

Принимая во внимание регистрацию права собственности за добросовестными приобретателями, суд применяет последствия недействительности сделки в виде взыскания с ООО «Кефрон МСК» в конкурсную массу стоимости имущества исходя из полученных денежных средств ООО «Кефрон МСК» от физических лиц по договорам купли-продажи в размере 35 600 000 руб.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

На основании ст. ст. 32, 60, 61.2-61.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», 10, 168 ГК РФ и руководствуясь ст. ст. 64-71, 75, 81, 82, 110, 158, 159, 161, 162, 184, 185, 223 АПК РФ, арбитражный суд,

ОПРЕДЕЛИЛ:

В удовлетворения ходатайства Шалумовой Т.Я., Соломонова Т. об отложении судебного заседания – отказать.

Признать недействительными сделками Договор купли-продажи недвижимого имущества № ИХ-С-8-6 от 25.08.2017 года, заключенный между ООО «Искона Холдинг» и ООО «Сезоны», Договор купли-продажи недвижимого имущества № С-8-6-КФ от 23.08.2018 года, заключенный между ООО «Сезоны» и ООО «Кефрон МСК».

В удовлетворении заявления конкурсного управляющего к ответчикам Соломонову Тальману, Шалумовой Тамилле Якубовне, Ибрагимову Азер Видади Оглы, Карапетян Гаянэ Камоевне, Земскову Дмитрию Максимовичу, Земсковой Алле Геннадьевне – отказать.

Применить последствия недействительности сделки.

Взыскать с ООО «Кефрон МСК» в пользу ООО «ИСКОНА ХОЛДИНГ» денежные средства в размере 35 600 000 руб.

Взыскать с ООО «Сезоны» в пользу ООО «ИСКОНА ХОЛДИНГ» госпошлину в размере 6 000,00 рублей.

Взыскать с ООО «Кефрон МСК» в пользу ООО «ИСКОНА ХОЛДИНГ» госпошлину в размере 6 000,00 рублей.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в десятидневный срок со дня вынесения определения.

Судья

В.Н. Клыкова