

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

690091, г.Владивосток, ул. Светланская, 54

ОПРЕДЕЛЕНИЕ**О признании сделки недействительной**

г. Владивосток

Дело №А51-8500/2013 157041/14

16 апреля 2015 года

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Голубкиной О.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Ткаченко Д.В., рассмотрев в судебном заседании 13.04.2015 дело по заявлению исполняющего обязанности внешнего управляющего общества с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "Партизанскстрой"

к обществу с ограниченной ответственностью «ПромЖилСтрой»,

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований: Администрация Партизанского городского округа

о признании недействительной соглашения от 10.07.2013 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №110д/09 от 06.11.2009 на аренду земельного участка площадью 2507 кв.м., возвращении сторон в первоначальное положение

в деле возбужденном по заявлению Юдаковой Елены Александровны и Юдакова Евгения Анатольевича

к Обществу с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "Партизанскстрой" (ОГРН 1072509000739, ИНН 2509048104)

о признании несостоятельным (банкротом),

при участии в заседании:

внешний управляющий Наумец Д.Ф., от ФНС России – Лепа Т.Г. по доверенности от 28.012.2015,

установил:

10.10.2013 арбитражным судом вынесено определение о применении при рассмотрении дела о банкротстве общества с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "Партизанскстрой" правил параграфа 7 главы 9 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" «Банкротство застройщиков».

Решением Арбитражного суда Приморского края от 27 февраля 2014 общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "Партизанскстрой" признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев. Исполняющим обязанности конкурсного управляющего назначен Шевченко Владимир Геннадьевич.

Определением от 16.07.2014 в отношении ООО «Инвестиционно-строительная компания «Партизанскстрой» введено внешнее управление сроком на 18 месяцев. Исполнение обязанностей внешнего управляющего ООО «Инвестиционно-строительная компания «Партизанскстрой» возложено на и.о. конкурсного управляющего Шевченко Владимира Геннадьевича.

Определением от 10.09.2014 внешним управляющим обществом с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "Партизанскстрой" утвержден Наумец Дмитрий Федорович.

Исполняющий обязанности внешнего управляющего должником обратился в суд с заявлением к ООО «ПромЖилСтрой», третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований: Администрация Партизанского городского округа о признании недействительной соглашения от 10.07.2013 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка

№110д/09 от 06.11.2009 на аренду земельного участка площадью 2507 кв.м., с кадастровым номером :25:33:180113:1871, находящийся примерно в 83 м по направлению на северо-восток от ориентира: г.Партизанск, ул. Замараева дом 23 для строительства жилого трехэтажного 48-квартирного жилого дома на основании пункта 2 статьи 61.3 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве) , возвращении сторон в первоначальное положение.

Определением от 14.08.2014 на основании статьи 61.8 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" заявление принято к рассмотрению в деле о банкротстве.

Определением от 25.12.2014 удовлетворено ходатайство внешнего управляющего о проведении экспертизы, по делу назначена оценочная экспертиза. На разрешение эксперта поставлен вопрос: какова рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 2507 кв.м. с кадастровым номером 25:33:180113:1871, находящегося примерно в 83 м по направлению на северо-восток от ориентира: г.Партизанск, ул. Замараева дом 23 для строительства жилого трехэтажного 48-квартирного жилого дома по состоянию на 10.07.2013. Проведение судебной экспертизы поручено специалисту-оценщику общества с ограниченной ответственностью «Краевой центр оценки» Оленниковой Елене Николаевне.

В связи с поступлением в дело от общества с ограниченной ответственностью «Краевой центр оценки» Экспертного заключения от 20.01.2015 определением от 10.02.2015 на основании статьи 146 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации производство по делу возобновлено.

Заинтересованное лицо - общество с ограниченной ответственностью «ПромЖилСтрой» и третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований - Администрация Партизанского городского округа участие в судебном заседании не приняли, о времени и месте судебного заседания надлежащим образом уведомлены в соответствии с почтовыми уведомлениями, пунктом 14 Постановления Пленума ВАС РФ от

22.02.2012 №35. Кроме того, информация о дате судебного заседания размещена в сети Интернет на сайте арбитражного суда «Картотека арбитражных дел».

Судебное заседание проведено без участия не явившихся указанных лиц на основании части 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании внешний управляющий поддержал заявление. Представитель уполномоченного органа поддержал позицию внешнего управляющего.

Общество с ограниченной ответственностью «ПромЖилСтрой» ранее представил в дело письменный отзыв с возражениями против удовлетворения заявления внешнего управляющего. Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований - Администрация Партизанского городского округа отзыв на заявление внешнего управляющего не представила.

Судом установлено.

06.09.2009 между обществом с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "Партизанскстрой" (арендатор) и Администрацией Партизанского городского округа (арендодатель) был заключен договор аренды земельного участка №111д/09. Согласно условиям договора арендатор получил в аренду земельный участок площадью 2507 кв.м., с кадастровым номером : 25:33:180113:1871, находящийся примерно в 83 м по направлению на северо-восток от ориентира: г.Партизанск, ул. Замараева дом 23 для строительства жилого трехэтажного 48-квартирного жилого дома.

10.07.2013 арендатор передал права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.2009 №111д/09 обществу с ограниченной ответственностью «ПромЖилСтрой». Передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 10.07.2013 зарегистрирована в государственном реестре прав 06.08.2013.

Дело о банкротстве в отношении общества возбуждено 26.03.2013.

В ходе судебного разбирательства по настоящему спору внешний управляющий уточнил основание для признания сделки недействительной – пункты 1 и 2 статьи 61.2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве). Указал, что соглашение от 10.07.2013 по передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка произведена в период после возбуждения дела о банкротстве без встречного исполнения, при этом имущественным правам кредиторов был причинен вред, сделка совершена между заинтересованными лицами, поскольку ответчик является учредителем общества с ограниченной ответственностью «ИСК «Партизанскстрой». При этом согласно информации в кадастровом паспорте кадастровая стоимость земельного участка составляет 8 698 588 рублей. Должник является застройщиком, на земельном участке должник должен был осуществлять основной вид деятельности - строительство

Суд, исследовав материалы дела, счел заявление внешнего управляющего подлежащим удовлетворению на основании следующего.

Согласно абзацу пятому пункта 1 статьи 99 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закона о банкротстве) внешний управляющий вправе подавать в арбитражный суд от имени должника иски и заявления о признании недействительными сделок и решений должника, а также о применении последствий недействительности ничтожных сделок, заключенных или исполненных должником с нарушением требований настоящего Федерального закона.

Согласно статье 61.9 Закона о банкротстве, подлежащей применению в процедурах банкротства должника, внешний управляющий вправе по своей инициативе либо по решению собрания кредиторов или комитета кредиторов обращаться в арбитражный суд с заявлением от имени должника об оспаривании сделок последнего. Заявление подается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве должника, и подлежит рассмотрению в деле о банкротстве должника (пункт 1 статьи 61.8 Закона о банкротстве).

Утвержденные арбитражным судом арбитражные управляющие являются процессуальными правопреемниками предыдущих арбитражных управляющих (п.6 ст.20.3 Закона о банкротстве).

В силу п. 1 ст. 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 данном Федеральном законе.

В соответствии с п. 1 ст. 61.2. Закона о банкротстве, сделка, совершенная должником в течение 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 сторону для должника 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.

Поскольку оспариваемая сделка совершена (10.07.2013) должником после возбуждения в отношении него дела о банкротстве (26.03.2013), она может быть оспорена по основаниям п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

Оспариваемый договор не содержит условия о встречном исполнении со стороны заинтересованного лица.

Согласно Экспертному заключению от 20.01.2015 рыночная стоимость права аренды земельного участка, кадастровый номер

25:33:180113:1871, по состоянию на 10 июля 2013 составляла округлено 1 260 000 рублей.

Заключение эксперта об оценке не оспорено ответчиком, доказательств, опровергающих выводы, содержащиеся в отчете, в дело не представлено.

На основании указанных обстоятельств оспариваемая сделка является недействительной по основаниям пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, поскольку совершена после возбуждения дела о банкротстве при отсутствии встречного исполнения обязательств другой стороной сделки.

На основании пункта 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 в деньгах, 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.

Материалы дела не содержат доказательства того, что заинтересованным лицом уплачена должнику цена имущества.

На основании изложенного подлежит удовлетворению требование внешнего управляющего о применении последствий признания сделки недействительной в виде возврата сторон в первоначальное положение.

Также имеются основания для признания оспариваемого Соглашения недействительной по пункту 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве на основании следующего.

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.

Из содержания данной нормы права следует, что одним из условий признания сделки недействительной является наличие признаков неплатежеспособности должника на момент ее совершения, а также то, что сделка совершена должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов, при этом другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки.

Согласно п. 5 Постановления от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (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 (с учетом пункта 7 настоящего Постановления).

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

Согласно материалам дела, на дату совершения оспариваемой сделки, должник отвечал признакам неплатежеспособности.

Так, должник имел неисполненную задолженность перед иными кредиторами по денежным обязательствам, в том числе: перед заявителями по делу в размере 1264200 рублей основного долга на основании определения Приморского краевого суда от 07.12.2011 (дело №33-10950), по уплате обязательных платежей в размере 4097153,95 рублей налогов, перед ОАО ВМУ «Дальэлектромонтаж» в размере 2869269,12 рублей основного долга на основании решения арбитражного суда Приморского края от 11.04.2011 по делу №А51-3344/2011, перед ОАО «ДЭК» в размере 80760 рублей основного долга на основании решения арбитражного суда Приморского края от 17.09.2012 по делу №А51-14085/2012, перед КГУП «Примтеплоэнерго» в размере 1400448,29 рублей на основании решений арбитражного суда по делам №А51-16959/2012, №А51-10949/2013, №А51-2388/2013, иными кредиторами.

Требования указанных, а также иных кредиторов включены в реестр требований кредиторов должника. В период наблюдения установлены требования кредиторов на общую сумму 11 577 010 рублей, что отражено в решении арбитражного суда о признании общества банкротом.

При этом общество с ограниченной ответственностью «ПромЖилСтрой» знало о признаках неплатежеспособности, поскольку является одним из участников общества с ограниченной ответственностью «ИСК «Партизанскстрой», т.е. является на основании п. п. 1, 2 статьи 19 Закона о банкротстве заинтересованным лицом по отношению к должнику.

Следовательно, оспариваемая сделка совершена в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов.

На основании установленных судом обстоятельств и норм права, суд признал оспариваемое Соглашение недействительной сделкой, поскольку

совершено в период подозрительности (после возбуждения дела о банкротстве), в период когда должник отвечал признакам неплатежеспособности, при отсутствии встречного исполнения, в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, заключенное в пользу заинтересованного лица.

Поскольку судом установлен безвозмездный характер оспариваемого соглашения, при том, что право аренды земельного участка на дату совершения сделки составляло, согласно заключению оценщика, округлено 1 260 000 рублей, при этом для признания сделки недействительной по основанию пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, не имеет значения, что стоимость права аренды не отражена в бухгалтерской отчетности, возражения ответчика в этой части являются необоснованными.

Доказательства иной оценки прав аренды земельного участка ответчик в нарушение требований части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представил, поэтому его замечания по заключению оценщика судом не приняты.

Также ответчиком не представлено доказательств для применения пункта 2 статьи 61.4 Закона о банкротстве к оспариваемой сделке.

При этом суд считает необходимым отметить, что право аренды подлежит включению в конкурсную массу как имущественный актив должника, за счет реализации которого возможно пропорциональное погашение требований кредиторов. Передача безвозмездно указанного актива заинтересованному лицу повлекла причинение вреда имущественным правам кредиторов.

На основании изложенного возражения ответчика судом отклонены в связи с необоснованностью.

Поскольку заявление удовлетворено, на основании части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по делу подлежат взысканию с ответчика.

На основании п.2 ч.1 ст. 333.21 НК РФ при подаче заявления подлежала оплате государственная пошлина в размере 4000 рублей за оспаривание сделки. Поскольку внешнему управляющему предоставлена отсрочка в уплате государственной пошлины по заявлению, государственная пошлина по заявлению подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета. Кроме того, по делу была назначена экспертиза, стоимость которой оплачена внешним управляющим общества путем внесения в депозит суда. В связи с удовлетворением заявления, стоимость экспертизы подлежит взысканию с ответчика в пользу должника.

Платежным поручением от 15.12.2014 №1 ООО «ИСК Партизанскстрой» внесло в депозит арбитражного суда 30000 рублей на оплату экспертизы. Экспертное учреждение - общество с ограниченной ответственностью «Краевой центр оценки» выставило счет №5 от 09.02.2015 на оплату 30000 рублей стоимости экспертизы. Согласно счету, перечисление стоимости экспертизы следует произвести по указанным в нем платежным реквизитам:

ИНН 2540106140	КПП 254001001	Сч. №	40702810650260103720
Получатель ООО "Краевой центр оценки"			
Банк получателя ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" Г. ХАБАРОВСК		БИК	040813608
		Сч. №	30101810600000000608

На основании изложенного, руководствуясь статьями 106, 107, 110, 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд
определил:

Признать недействительным заключенное между обществом с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «Партизанскстрой» и обществом с ограниченной ответственностью «ПромЖилСтрой» Соглашение от 10.07.2013 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №110д/09 от 06.11.2009 на аренду земельного участка, площадью 2507 кв.м. с кадастровым номером: 25:33:180113:1871, находящийся примерно в 83 м по

направлению на северо-восток от ориентира: г.Партизанск, ул.Замараева, дом 23, для строительства жилого трехэтажного 48-квартирного дома.

Применить последствия признания сделки недействительной в виде возврата сторон в первоначальное состояние.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ПромЖилСтрой» в доход федерального бюджета 4000 рублей государственной пошлины по заявлению.

Выдать исполнительный лист на взыскание государственной пошлины после вступления определения в законную силу.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ПромЖилСтрой» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «Партизанскстрой» 30000 рублей расходов по оплате экспертизы.

Выдать исполнительный лист на взыскание расходов по оплате экспертизы после вступления определения в законную силу.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение 10 дней со дня его вынесения в Пятый арбитражный апелляционный суд и в Арбитражный суд Дальневосточного округа в срок, не превышающий месяца со дня вступления определения в законную силу, при условии, что оно было предметом рассмотрения апелляционной инстанции.

Финансовому отделу арбитражного суда перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Краевой центр оценки» 30000 рублей стоимости экспертизы. Перечисление произвести по реквизитам, указанным в счете №5 от 09.02.2015 и мотивировочной части определения. Перечисление произвести за счет денежных средств, поступивших в депозит по платежному поручению №1 от 15.12.2014.

Судья

Голубкина О.Н.