



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

30 октября 2018 г.

г. Краснодар

Дело №А32-19208/2017

-38/45-Б-22-С

Резолютивная часть определения оглашена 27 сентября 2018 года

Полный текст определения изготовлен 30 октября 2018 года

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Тумановой Л.Р., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Пасеновой З. В., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего должника Ереган И.В. в рамках дела о банкротстве Ольховского Андрея Юрьевича г. Геленджик, х. Джанхот, 16.01.1977 г.р., об оспаривании сделки должника, в отсутствие представителей в судебном заседании.

Установил:

В Арбитражный суд Краснодарского края в рамках процедуры реализации имущества гражданина, Ольховского Андрея Юрьевича (далее - должник), поступило заявление финансового управляющего должника Ереган И.В. (далее – финансовый управляющий, заявитель), о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 07.12.2016, заключенного между Ольховским Андреем Юрьевичем и Удовиченко Викторией Викторовной.

Заявитель в судебное заседание не явился, уведомлен надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Ответчик в судебное заседание не явился, уведомлен надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю поступила выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах земельного участка: кадастровый номер земельного участка 23:40:0508000:146 площадь 600 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения – для садоводства, адрес: Краснодарский край, г. Геленджик, садоводческое товарищество «Джанхот», пер. Лесной, 2/1.

Исследовав представленные в материалы дела документы, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, 22.05.2017 года в Арбитражный суд Краснодарского края поступило заявление ФНС России в лице ИФНС России по городу-курорту Геленджику Краснодарского края о признании Ольховского Андрея Юрьевича, г.Геленджик, х. Джанхот, 16.01.1977 г.р. банкротом, принято судом 26.05.2017.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 23 января 2018 заявление Инспекции Федеральной налоговой службы по городу-курорту Геленджику Краснодарского края признано обоснованным, в отношении Ольховского Андрея

Юрьевича введена процедура банкротства - реструктуризация долгов. Финансовым управляющим утверждена Ереган Ирина Викторовна.

27.04.2017 в Арбитражный суд Краснодарского края в рамках процедуры реализации имущества гражданина, Ольховского Андрея Юрьевича (далее - должник), поступило заявление финансового управляющего должника Ереган И.В. (далее – финансовый управляющий, заявитель), о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 07.12.2016, заключенного между Ольховским Андреем Юрьевичем и Удовиченко Викторией Викторовной.

Судом установлено, что 07.12.2016 между Ольховским Андреем Юрьевичем, (Продавец) и Удовиченко Викторией Викторовной (Покупатель) был заключен договор купли-продажи земельного участка. В соответствии с пунктом 1 договора от 07.12.2016, Продавец продал, а Покупатель купил по земельный участок с кадастровым номером 23:40:0508000:146 площадью 600 кв.м., категория земель:

земли сельскохозяйственного назначения - для садоводства, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, садоводческое товарищество «Джанхот», пер. Лесной, 2/1.

В соответствии с п. 2 договора от 07.12.2016, земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании постановления администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 04.12.2014, № 3646, запись в ЕГРН № 23-23/012-23/12/2502/2015-754/1 от 04.02.2015, свидетельство о государственной регистрации права 23-АН 570188.

В соответствии с п. 3 договора от 07.12.2016, спорный объект недвижимости имущества продается за 150 000 руб. Указанную сумму Покупатель передал Продавцу при подписании договора, расчет произведен полностью.

Анализ сделки показал, что согласно аналогичным предложениям, рыночная стоимость земельного участка, площадью 600 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, садоводческое товарищество «Джанхот», пер. Лесной, 2/1 составляет от 800 000 руб. до 1 500 000 руб., и выше, но никак не 150 000,00 руб. Кадастровая стоимость оспариваемого земельного участка составляет 2 278 320,00 руб.

По мнению заявителя, спорный договор был совершен должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, поскольку у должника по состоянию на 01.05.2017 у должника имеется просроченная задолженность по уплате обязательных платежей в размере 1 794 527,86 руб., в том числе 1 020 966 руб.29 коп. основного долга, 722 728 руб.26 коп. пени, 50 833 руб.31 коп. штрафы.

Согласно статье 32 Закона о банкротстве, части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (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 (пункт 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве).

Согласно пункту 1 статьи 61.2 Закона о 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.

В пунктах 8, 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" разъяснено, что пункт 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве предусматривает возможность признания недействительной сделки при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной 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.

Из материалов дела усматривается, что оспариваемый договор заключен 07.12.2016, заявление о признании должника несостоятельным (банкротом) поступило в Арбитражный суд Краснодарского края 22.05.2017., то есть в течение периода подозрительности, установленного пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

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.

Установлено, что на момент заключения оспариваемой сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности.

Участники договора свободны в волеизъявлении при заключении договоров купли-продажи товаров. Вместе с тем, когда деятельность контрагента 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.

Постановлением Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" разъяснено, что в силу части 1 статьи 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении

дела вопросов, требующих специальных знаний, суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле, а также может назначить экспертизу по своей инициативе, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором, необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства или проведения дополнительной либо повторной экспертизы.

Если при рассмотрении дела возникли вопросы, для разъяснения которых требуются специальные знания, и согласно положениям Кодекса экспертиза не может быть назначена по инициативе суда, то при отсутствии ходатайства или согласия на назначение экспертизы со стороны лиц, участвующих в деле, суд разъясняет им возможные последствия незаявления такого ходатайства (отсутствия согласия).

Суд предлагал финансовому управляющему должника проведение независимой оценочной экспертизы стоимости спорного земельного участка, в связи с чем, представить сведения об экспертном учреждении, из числа членов которой будет утвержден эксперт, перечислить на депозит Арбитражного суда Краснодарского края денежные средства, достаточные для оплаты экспертизы, доказательства представить суду.

Поскольку ходатайств о проведении оценочной экспертизы стоимости спорного земельного участка, не поступило, оценка требований и возражений сторон осуществляется судом с учетом положений статьи 65 АПК РФ, исходя из принципа состязательности, согласно которому риск наступления последствий несовершения соответствующих процессуальных действий несут лица, участвующие в деле (часть 2 статьи 9 Кодекса).

Из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю поступила выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах земельного участка: кадастровый номер земельного участка 23:40:0508000:146 площадь 600 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения – для садоводства, адрес: Краснодарский край, г. Геленджик, садоводческое товарищество «Джанхот», пер. Лесной, 2/1.

По состоянию на 31.07.2018 кадастровая стоимость земельного участка 23:40:0508000:146 площадь 600 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения – для садоводства, адрес: Краснодарский край, г. Геленджик, садоводческое товарищество «Джанхот», пер. Лесной, 2/1, составляет 2 278 320 рублей.

При указанных обстоятельствах суд посчитал доказанным факт реализации должником имущества ответчику по заниженной цене, земельного участка несоразмерна его рыночной стоимости, относится к числу подозрительных, с целью нарушения прав кредиторов должника. Принимая во внимание изложенные обстоятельства дела, суд считает доказанным факт наличия цели причинения вреда имущественным правам кредиторов, и применения последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ.

С учетом изложенного, поскольку усматривается вред имущественным правам кредиторов, в результате оспариваемой сделки, совершена при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, Признать недействительным договор купли-продажи от 07 декабря 2016 г., заключенный между Ольховским Андреем Юрьевичем и Удовиченко Викторией Викторовны земельного участка с кадастровым номером 23:40:0508000:146 площадью 600 кв.м., категория земель: земли

сельскохозяйственного назначения – для садоводства, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, садоводческое товарищество «Джанхот», пер. Лесной, 2/1, применить последствия недействительности сделки.

В соответствие со статьей 110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с проигравшей стороны.

Руководствуясь ст.ст. 184-186, 223 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Признать недействительным договор купли-продажи от 07 декабря 2016 г., заключенный между Ольховским Андреем Юрьевичем и Удовиченко Викторией Викторовны земельного участка с кадастровым номером 23:40:0508000:146 площадью 600 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения – для садоводства, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, садоводческое товарищество «Джанхот», пер. Лесной, 2/1.

Применить последствия недействительности сделки.

Применить последствия недействительности сделки путем приведения лиц в первоначальное положение.

Аннулировать регистрационную запись № 23-23/012-23/012/808/2016-7299/2 от 16.12.2016 о государственной регистрации перехода прав собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0508000:146 согласно договору купли-продажи земельного участка от 07 декабря 2016 г., заключенному между Ольховским Андреем Юрьевичем и Удовиченко Викторией Викторовны.

Взыскать с Удовиченко Викторией Викторовны в доход федерального бюджета 6000 (шесть тысяч) рублей государственную пошлину.

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

Судья

Л.Р. Туманова