



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

600025, г. Владимир, Октябрьский проспект, 14

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Владимир

23 января 2019 года

Дело № А11-612/2017

Резолютивная часть определения объявлена 16.01.2019.

В полном объеме определение изготовлено 23.01.2019.

Арбитражный суд Владимирской области в составе:

судьи Батанова Д.А.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Барсуковым Ю.И., рассмотрел в открытом судебном заседании заявление без даты и номера конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью Компания "Стройкомплекс" (600037, г. Владимир, ул. Тихонравова, д. 10Б, пом. 13, ОГРН 1065405117040, ИНН 5405315840) Иванова Е.С. о признании договора купли-продажи незавершенного строительством объекта от 27.10.2014, заключенного между должником и обществом с ограниченной ответственностью "АльянсСтрой" (630007, г. Новосибирск, ул. Октябрьская, д. 34, корпус А-9, офис 4, ОГРН 1145476067967) недействительным, и применении последствий недействительности сделки.

В судебном заседании приняли участие:

от ООО "АльянсСтрой": Бобкова Людмила Викторовна – представитель (доверенность от 26.11.2018, сроком действия один год, паспорт).

По заявлению мэрии города Новосибирска (г. Новосибирск) (далее – мэрия г. Новосибирска, заявитель) определением Арбитражного суда Владимирской области от 14.03.2017 возбуждено производство по делу № А11-612/2017 о признании общества с ограниченной ответственностью Компании "Стройкомплекс" (г. Владимир) (далее – ООО Компания "Стройкомплекс", Общество, должник) несостоятельным (банкротом).

Определением арбитражного суда от 11.05.2017 в отношении ООО Компания "Стройкомплекс" введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Иванов Евгений Сергеевич.

Решением суда от 15.11.2017 ООО Компания "Стройкомплекс" признано банкротом, открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим должника утвержден Иванов Е.С.

15 августа 2018 года конкурсный управляющий Иванов Е.С. обратился в Арбитражный суд Владимирской области с заявлением, в котором на основании

пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве просит признать недействительным договор купли-продажи незавершенного строительством объекта от 27.10.2014, заключенный между должником и обществом с ограниченной ответственностью "АльянсСтрой" (г. Новосибирск) (далее – ООО "АльянсСтрой"), и применить последствия недействительности сделки. В обоснование заявленного требования конкурсным управляющим указывается, что согласно представленной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области выписки следует, что за ООО Компания "Стройкомплекс" 08.09.2014 было зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:021050:959, площадью 5 565 кв.м., степень готовности объекта 60 %, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, район Центральный, ул. Советская, д. 63. Вместе с тем, 30.12.2014 была осуществлена государственная регистрация прекращения права собственности должника на данный объект незавершенного строительства. Из представленного ответа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области следует, что 27.10.2014 между ООО Компания "Стройкомплекс" (продавец) и ООО "АльянсСтрой" (покупатель) заключен договор купли-продажи незавершенного строительством объекта, согласно которому общая стоимость объекта недвижимости составляет 50 000 000 руб. Данную сумму покупатель обязуется перечислить на расчетный счет продавца не позднее 30.03.2015. При этом из анализа операций, совершенных по расчетному счету должника, конкурсным управляющим не выявлено поступление денежных средств в сумме 50 000 000 руб. или в каком-либо ином размере. Согласно выписке по расчетному счету должника последняя операция совершалась 27.02.2015. По мнению конкурсного управляющего, указанная сделка совершена на безвозмездной основе, поскольку должник в результате ее совершения не получил встречного исполнения. Также Иванов Е.С. полагает, что ООО Компания "Стройкомплекс" при заключении данного договора купли-продажи имело цель причинить вред имущественным правам кредиторам, а именно мэрии г. Новосибирска, поскольку на момент его заключения у должника перед кредитором имелись неисполненные обязательства по оплате задолженности по арендным платежам на общую сумму 16 963 251 руб. 36 коп. Оспариваемая сделка совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом (14.03.2017). Кроме того, после совершения сделки должником

изменено место нахождения без уведомления кредитора (на учет в МИФНС № 12 по Владимирской области Общество поставлено 09.12.2015). По мнению заявителя в результате совершения указанной сделки причинен ущерб имущественным правам единственного кредитора – мэрии г. Новосибирска, выразившийся в том, что после ее совершения произошло уменьшение имущества должника, что в конечном итоге привело к полной утрате кредитором возможности получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет имущества последнего.

Арбитражным судом определением от 22.08.2018 заявление оставлено без движения; определением от 24.10.2018 назначено судебное разбирательство по рассмотрению заявления на 03.12.2018. Определением арбитражного суда от 03.12.2018 судебное разбирательство в силу части 5 статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации откладывалось.

В ходе рассмотрения заявления ООО "АльянсСтрой" представило отзыв по существу спора, согласно которому указывает, что на момент совершения сделки у должника не было признаков неплатежеспособности, заключение договора купли-продажи не преследовало за собой цели причинить вред имущественным правам кредиторов. Оплата за проданное имущество производилась. Просит в удовлетворении заявления отказать.

Конкурсный управляющий должника, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, в заседание суда 16.01.2019 явку не обеспечил. В материалы дела направил уточнение к заявленному требованию, согласно которому конкурсный управляющий просит признать договор купли-продажи незавершенного строительством объекта от 27.10.2014, заключенный между должником и ООО "АльянсСтрой" недействительным и применить последствия недействительности сделки в виде обязания ООО "АльянсСтрой" вернуть в конкурсную массу должника имущество, переданное по вышеуказанному договору, а в случае невозможности возврата имущества в натуре, взыскать с ООО "АльянсСтрой" в пользу должника 50 000 000 руб. Дополнительно заявлено ходатайство об отложении судебного разбирательства на более поздний срок в связи с болезнью конкурсного управляющего Иванова Е.С.

Рассмотрев представленное конкурсным управляющим уточнение, арбитражный суд счел возможным его принять в силу части 1 статьи 49

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку оно не противоречит закону и не нарушает права других лиц.

Указанные обстоятельства в соответствии с частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются основанием для рассмотрения требования заявителя исходя из представленного уточнения.

Представитель ООО "АльянсСтрой" поддержал ранее изложенную позицию. Устно дополнительно сообщил о том, что в настоящее время достройка спорного объекта продолжается (степень готовности объекта – 95 %). Вынесенное мэрией г. Новосибирска распоряжение от 19.10.2018 № 829-р о приостановлении действия разрешения на строительство признано недействительным судебным актом Арбитражного суда Новосибирской области. Кроме того, 30.08.2018 между ООО "АльянсСтрой" и мэрией г. Новосибирска заключено соглашение, согласно которому ООО "АльянсСтрой" обязуется после завершения строительства спорного объекта безвозмездно передать в муниципальную собственность г. Новосибирска расположенные в здании обособленные помещения спортивного зала, общей площадью не менее 1 700 кв.м., для последующего их использования МБОУ "Лицей № 22 "Надежда Сибири".

Иные лица, участвующие в деле о банкротстве, а также лица, участвующие в арбитражном процессе по делу о банкротстве, в заседание суда явку представителей не обеспечили, отзывов по существу заявления в материалы дела не представили.

Рассмотрев ходатайство конкурсного управляющего должника об отложении судебного разбирательства на более поздний срок, суд отказывает в его удовлетворении в связи с отсутствием процессуальных оснований. Судом также учитывается то обстоятельство, что подобное ходатайство подается конкурсным управляющим повторно, а предыдущее судебное разбирательство откладывалось по тем же основаниям. Кроме того, из материалов дела следует, что у конкурсного управляющего Иванова Е.С. есть представитель, которому конкурсный управляющий, в случае невозможности осуществления возложенных на него обязанностей, имеет возможность доверить осуществление представительских полномочий, в том числе на участие в судебном заседании.

В соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд рассматривает дело в отсутствие конкурсного управляющего должника, а также иных лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Проанализировав материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, 27.10.2014 между ООО Компания "Стройкомплекс" (продавец) и ООО "АльянсСтрой" (покупатель) заключен договор купли-продажи незавершенного строительством объекта с кадастровым номером 54:35:021050:959 - объект незавершенного строительства, назначение: не определено, площадью 5 565 кв.м., степень готовности объекта 15 %, находящегося на земельном участке с кадастровым номером 54:35:021050:74, площадью 2 729 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, район Центральный, ул. Советская, д. 63.

В соответствии с пунктом 2.1 договора общая стоимость объекта недвижимости составляет 50 000 000 руб. и состоит из следующих сумм:

2.1.1 10 000 000 руб. стоимость материалов, работ и конструкций, приобретенных за счет инвесторов, заключивших с продавцом договоры долевого участия в строительстве объекта недвижимости;

2.1.2 40 000 000 руб. фактически понесенные затраты продавца за счет собственных средств, а также неполученный доход, который мог быть извлечен по окончании строительства объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 2.2 договора покупатель обязуется уплатить продавцу (должнику) за объект недвижимости денежные средства в размере, указанном в пункте 2.1.2 настоящего договора.

Данную сумму покупатель обязуется перечислить на расчетный счет продавца не позднее 30.03.2015.

Государственная регистрация права собственности покупателя на объект недвижимости осуществлена 30.12.2014.

Из материалов дела следует и сторонами не оспаривается, что собственником спорного имущества в настоящее время является ООО "АльянсСтрой".

Полагая, что договор купли-продажи незавершенного строительством объекта от 27.10.2014 является подозрительной сделкой, в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки, конкурсный управляющий ООО Компания "Стройкомплекс" обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Оценив в совокупности, имеющиеся в материалах дела документы, арбитражный суд пришел к выводу, что основания для удовлетворения требования заявителя отсутствуют ввиду следующего.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве), частью 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, регулиующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В силу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно пункту 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Статьей 550 Гражданского кодекса Российской Федерации установлена форма договора купли-продажи недвижимости – письменная, путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Статьями 554, 555 Гражданского кодекса Российской Федерации определены существенные условия договора купли-продажи недвижимого имущества: предмет и цена.

Переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости подлежит государственной регистрации (пункт 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Исходя из пунктов 1, 2, 3 и 4 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка); требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе; требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо; требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности

может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной; суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

Согласно пункту 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В силу пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Статьей 61.1 Закона о банкротстве установлено, что 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.

Оспариваемый договор купли-продажи содержит все существенные условия данного вида договоров, заключен в письменной форме, что не позволяет арбитражному суду квалифицировать его как недействительную (ничтожную) сделку по общегражданским основаниям.

Что касается довода конкурсного управляющего должника о наличии у спорного договора признаков подозрительной сделки, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве установлено, что 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.

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 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.

Как разъяснено в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 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).

Судом в случае оспаривания подозрительной сделки проверяется наличие обоих оснований, установленных как пунктом 1, так и пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 2.1 договора общая стоимость объекта недвижимости составляет 50 000 000 руб. и состоит из следующих сумм:

2.1.1 10 000 000 руб. стоимость материалов, работ и конструкций, приобретенных за счет инвесторов, заключивших с продавцом договоры долевого участия в строительстве объекта недвижимости;

2.1.2 40 000 000 руб. фактически понесенные затраты продавца за счет собственных средств, а также неполученный доход, который мог быть извлечен по окончании строительства объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 2.2 договора покупатель обязуется уплатить продавцу (должнику) за объект недвижимости денежные средства в размере, указанном в пункте 2.1.2 настоящего договора.

Следовательно, по договору за объект незавершенного строительства со стороны ООО "АльянсСтрой" подлежали уплате денежные средства в сумме 40 000 000 руб., не 50 000 000 руб., как утверждает конкурсный управляющий должника.

Из представленных ООО "АльянсСтрой" в материалы дела документов усматривается, что денежные средства в соответствии с условиями договора уплачены в полном объеме, что опровергает, довод конкурсного управляющего о том, что покупатель получил объект незавершенного строительства безвозмездно. При этом оплаты производились частично путем наличных и безналичных

перечислений со стороны ООО "АльянсСтрой" денежных средств контрагентам ООО Компания "Стройкомплекс" (в том числе Департаменту земельных и имущественных отношений Мэрии г. Новосибирска) по обязательствам последнего и на основании его писем в адрес ООО "АльянсСтрой". В сумме 15 819 159 руб. 73 коп. расчеты по договору произведены путем оплаты в пользу ООО Компания "Стройкомплекс" за уступленные ею права требования по спорному договору в пользу ООО "Мир Бетона", Сокотуну А.В., Васильевой М.А. и Батова В.Ф. по соответствующим договорам цессии от 05.11.2014, от 19.01.2015, от 22.07.2015 и от 01.07.2015.

Кроме того, перед реализацией объекта незавершенного строительства должником проведена оценка рыночной стоимости, которая на 26.09.2014 составляла 17 000 000 руб. (отчет об оценке от 30.09.2014 № 316/Н, выполненный ООО "Агентство Экспресс-оценка").

Указанный отчет никем не оспорен, признается арбитражным судом относимым и допустимым доказательством.

Довод заявителя о наличии у оспариваемого договора признаков сделки, совершенной должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, проверен и отклоняется арбитражным судом ввиду следующего.

Пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве установлено, что 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 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, а для кредитной организации - десять 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 отчетности или иные 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.

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", пункт 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве предусматривает возможность признания недействительной сделки, совершенной должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов (подозрительная сделка).

В силу этой нормы 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.

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.

Согласно абзацам второму - пятому пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если налицо одновременно два следующих условия:

а) на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества;

б) имеется хотя бы одно из других обстоятельств, предусмотренных абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

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 (пункт 6 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)").

В силу абзаца первого пункта 2 статьи 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 (статья 19 этого Закона) либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника. Данные презумпции являются опровержимыми - они применяются, если иное не доказано другой стороной сделки.

Таким образом, исходя из вышеизложенных разъяснений постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63, наличие цели причинения вреда имущественным правам кредиторов является обязательным условием для признания сделки недействительной на основании пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве (пункт 5 Постановления).

В свою очередь, для установления цели причинения вреда имущественным правам кредиторов необходимо одновременное наличие признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества должника и наличие хотя бы одного из обстоятельств, предусмотренных абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве (пункт 6 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63).

Вместе с тем суд считает недоказанным факт наличия цели причинения вреда имущественным правам кредиторов путем совершения оспариваемой сделки, то есть факт уменьшения 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.

В данном случае для констатации факта нарушения прав кредиторов необходимо установить, что продажная стоимость имущества по сделке была ниже ее балансовой и рыночной стоимости. Как указано ранее, данные обстоятельства не доказаны заявителем, из материалов дела следует, что имущество реализовано по цене выше рыночной, следовательно, сделка не ухудшила финансовое положение должника, а погашение обязательств ООО Компания "Стройкомплекс" подлежало исполнению за счет полученных от реализации денежных средств и прав требований.

При этом, суд учитывает, что расчет за проданное имущество произведен полностью, а доводы конкурсного управляющего о том, что должник не получил встречного исполнения по договору и фактически имущество было передано безвозмездно опровергаются представленными документами.

В заявлении об оспаривании сделки конкурсный управляющий указывает, что в результате продажи недвижимого имущества единственный кредитор – мэрия г. Новосибирска осталась без удовлетворения своих требований, размер которых

на момент подачи заявления об оспаривании сделки должника составлял 16 963 251 руб. 36 коп.

Однако само по себе наличие неисполненных обязательств перед отдельными кредиторами не является достаточным доказательством наличия признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

Наличие у должника задолженности перед отдельным кредитором не свидетельствует о наличии у должника признаком неплатежеспособности на момент совершения сделки, при том, что часть из указанной задолженности погашена в ходе совершения оспариваемой сделки (платежное поручение от 27.11.2014 № 4).

Кроме того, у должника, помимо реализованного объекта, имелось иное имущество. Так, согласно данным бухгалтерского баланса на 31.12.2014 у Общества имелись активы: материальные внеоборотные активы на сумму 39 509 тыс. руб., денежные средства на сумму 2 379 тыс. руб., финансовые и другие оборотные активы на сумму 510 тыс. руб.

Иных кредиторов, помимо мэрии г. Новосибирска с задолженностью в сумме 25 739 520 руб. 66 коп. (основной долг – 20 433 078 руб. 04 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами – 1 677 694 руб. 62 коп., неустойки – 3 628 748 руб.), в деле о банкротстве должника не имеется, что может свидетельствовать об исполнении ООО Компания "Стройкомплекс" своих обязательств, имевшихся на момент совершения спорной сделки, за счет выручки от реализации спорного имущества.

Таким образом, суд находит недоказанным то обстоятельство, что на момент совершения оспариваемой сделки должник обладал признаками неплатежеспособности или недостаточности имущества.

Оценив представленные в материалы дела документы по своему внутреннему убеждению, арбитражный суд приходит к выводу, что конкурсный управляющий не доказал, что на момент совершения оспариваемой сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности, а также недостаточности имущества и факт совершения сделки с целью причинения вреда кредиторам.

Заявителем также не доказано, что ООО "АльянсСтрой" знало или должно было знать о наличии у должника неисполненных обязательств перед мэрией г. Новосибирска на момент совершения сделки.

Кроме того, осведомленность ООО "АльянсСтрой" о наличии у ООО Компания "Стройкомплекс" кредитора не свидетельствует само по себе и о

его осведомленности о неспособности должника расплатиться по данным обязательствам.

Таким образом, заявителем не доказано осведомленности ООО "АльянсСтрой" о цели причинения вреда кредиторам должником, так и наличие таковой.

Доказательства, свидетельствующие о том, что оспариваемая сделка послужила основанием для смены места нахождения должника, заявителем также не представлены.

Таким образом, оспаривающее сделку лицо не доказало наличие совокупности всех обстоятельств, необходимых для признания сделки недействительной по основанию, предусмотренному пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, что не позволяет арбитражному суду сделать вывод о наличии у договора купли-продажи незавершенного строительством объекта от 27.10.2014 признаков подозрительной сделки, совершенной с целью причинения вреда имущественным правам кредиторов.

В связи с изложенным, правовых оснований для удовлетворения заявленного требования не имеется. Указанные обстоятельства являются основанием для отказа конкурсному управляющему в удовлетворении заявления о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности.

В соответствии с пунктом 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" судам необходимо учитывать, что по смыслу пункта 3 статьи 61.8 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки по правилам главы III.1 Закона о банкротстве оплачивается государственной пошлиной в размере, предусмотренном для оплаты исковых заявлений об оспаривании сделок (подпункт 2 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации).

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации при подаче искового заявления по спорам, возникающим при заключении, изменении или расторжении договоров, а также по спорам о признании сделок недействительными государственная пошлина уплачивается в размере 6 000 руб.

В силу пункта 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"

судебные расходы арбитражного управляющего, связанные с рассмотрением заявления об оспаривании сделки по правилам главы III.1 Закона о банкротстве, осуществляются за счет средств должника (пункты 1 и 2 статьи 20.7 Закона о банкротстве).

При подаче заявления конкурсный управляющий также обращался с ходатайством о принятии обеспечительных мер, которое было удовлетворено судом. Размер государственной пошлины при обращении с заявлением об обеспечении иска согласно подпункту 9 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации составляет 3 000 руб.

Расходы по государственной пошлине относятся на должника в силу пункта 2 статьи 59 Закона о банкротстве, статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и подлежат взысканию с ООО Компания "Стройкомплекс" в доход федерального бюджета с учетом предоставленной двумя определениями от 24.10.2018 отсрочки уплаты государственной пошлины до принятия судебного акта по делу.

На основании изложенного, а также руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 61.8 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", арбитражный суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л :

В удовлетворении заявления без даты и номера конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью Компания "Стройкомплекс" Иванова Е.С. отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Компания "Стройкомплекс" в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 9 000 руб.

Исполнительный лист выдать.

Настоящее определение может быть обжаловано в порядке и в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 6 статьи 61.8 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Судья

Д.А. Батанов