



Арбитражный суд Челябинской области ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Челябинск
22 октября 2021 г.

Дело №А76-504/2020

Резолютивная часть определения объявлена 04 октября 2021 г.
Определение в полном объеме изготовлено 22 октября 2021 г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Ваганова В.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Есмолдиной С.С., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего Щипицына Яна Владимировича к индивидуальному предпринимателю Заболотневу Виктору Григорьевичу, Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска о признании сделок недействительными, применении последствий недействительности сделок, предъявленное в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «МК-Финанс» (ОГРН 1147448004000, ИНН 7448170262), при участии в судебном заседании: представителя конкурсного управляющего - Столярова Е.В., доверенность от 16.09.2020, паспорт,

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Челябинской области от 17.01.2020 по заявления общества с ограниченной ответственностью «Квантум Энерго» возбуждено производство по делу о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «МК-Финанс» (далее – ООО «МК-Финанс», должник).

Определением председателя девятого судебного состава Арбитражного суда Челябинской области от 09.04.2020 произведена замена судьи Когденко Н.Ю. судьей Вагановой В.В., дело № А76-504/2020 передано на рассмотрение судье Вагановой В.В.

Определением суда от 13.07.2020 (резолютивная часть от 29.06.2020) в отношении должника введена процедура банкротства – наблюдение; временным управляющим утвержден Щипицын Ян Владимирович, член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (адрес для направления корреспонденции: 454048, г. Челябинск, ул. Воровского, д.52 (ЮФ «Контраст»).

Информационное сообщение о введении в отношении общества «МК-Финанс» процедуры наблюдения размещено в официальном издании - газете

«Коммерсантъ» № 121 от 11.07.2020.

Решением суда 15.02.2021 (резолютивная часть от 10.02.2021) ООО «МК-Финанс» признано банкротом, в отношении его имущества открыто конкурсное производство, исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложено на временного управляющего Щипицына Яна Владимировича, члена некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа».

Информационное сообщение о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 48 от 20.03.2021.

Определением суда от 15.04.2021 (резолютивная часть от 12.04.2021) конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «МК-Финанс» утвержден Щипицын Ян Владимирович, член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа».

Конкурсный управляющий Щипицын Ян Владимирович обратился в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением (вх. № 88666 от 16.11.2020), в котором просил:

1. Признать недействительными следующие сделки:

- Договор об инвестиционной деятельности от 25.07.2017г.
- Дополнительное соглашение № 1 от 05.10.2018г. к Договору об инвестиционной деятельности от 25.07.2017г.,
- Соглашение № 2 от 05.10.2018г. о реализации Договора об инвестиционной деятельности от 25.07.2017г.,
- Договор уступки прав по договору УЗ № 010470-К-2011 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 19.12.2011г.

2. Применить последствия недействительности сделок в виде возврата в конкурсную массу должника:

- объекта незавершенного строительства: назначение: не определено. Площадь застройки: 1804,1 кв.м. Степень готовности объекта: 15%. Адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, р-н Курчатовский, жилой дом №12 Краснопольской площадки № 1, микрорайон №55, торговый комплекс по ул. Молодежная. Кадастровый (или условный) номер объекта: 74:36:07 1 4001:19842,

- прав по договору УЗ № 010470-к-2011 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 19.12.2011г. на земельный участок кадастровый номер: 74:36:07 1 4001:252, площадью 5098 кв.м расположенный по адресу: жилой район № 12 Краснопольской площадки № 1, микрорайон № 55, ул. Молодежная (проект) в Курчатовском районе г. Челябинска.

В качестве нормативного обоснования заявленных требований конкурсный управляющий ссылался на положения п.2 ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Указал, что отчуждение имущества по оспариваемым сделкам совершены безвозмездно, без встречного исполнения, поскольку

оплату по договору об инвестиционной деятельности ИП Заболотнев В.Г. не производил.

Определением суда от 26.11.2020 заявление принято к производству.

Определением суда от 13.04.2021 к участию в обособленном споре в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска.

Ответчик ИП Заболотнев В.Г. представил отзыв на заявление, считает, что конкурсным управляющим не доказана совокупность условий для признания спорной сделки недействительной. Пояснил, он как инвестор исполнил свои обязательства, инвестициями ИП Заболотнева В.Г. является право требования к ООО «Строительные технологии города» в сумме 10 789 521 руб. 60 коп.; платежным поручением №55 от 10.05.2017 на счет ООО «МК-Финанс» произведен платеж в размере 472 000 руб. Указал, что затраты по возведению незавершенного строительством объекта меньше сумм инвестирования на первом этапе инвестирования, в силу чего имущественный вред интересам кредиторов не нанесен; сведениями о наличии у должника признаков неплатежеспособности на момент совершения сделок ответчик не обладал (л.д. 113-116 т.1).

В судебном заседании 31.08.2021 конкурсный управляющий заявленные требования уточнил, просит:

1. признать недействительными сделки: Договор об инвестиционной деятельности от 25.07.2017, Дополнительное соглашение № 1 от 05.10.2018 к Договору об инвестиционной деятельности от 25.07.2017, Соглашение № 2 от 05.10.2018 о реализации Договора об инвестиционной деятельности от 25.07.2017; применить последствия недействительности сделок в виде возложения обязанности на ИП Заболотнева В.Г. возвратить в конкурсную массу ООО «МК-Финанс» объект незавершённого строительства, назначение: не определено, Площадь застройки: 1804,1 кв.м., Степень готовности объекта: 15%.

2. признать недействительным Договор аренды земельного участка УЗ №016814-К-2019 от 07.11.2019 с кадастровым номером 74:36:0714001:252, площадью 5098 кв.м., расположенного по адресу: жилой район № 12 Краснопольской площадки № 1, микрорайон № 55, ул. Молодежная (проект) в Курчатовском районе г. Челябинска, и применить последствия недействительности сделки (л.д. 18-20 т.2).

Уточнение заявленных требований принято арбитражным судом в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Определением суда от 31.08.2021 по ходатайству конкурсного управляющего Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска привлечен к участию в обособленном споре в качестве соответчика.

Определением суда от 31.08.2021 судебное заседание отложено на 04.10.2021.

Ответчик - Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска отзыв по существу заявленных требований не представил.

Принявший участие в судебном заседании представитель конкурсного управляющего уточненные требования поддержал.

Ответчики в судебное заседание не явились, о наличии в производстве суда настоящего спора уведомлены. В соответствии со статьей 156 АПК РФ заявление рассмотрено в отсутствие представителей ответчиков.

Исследовав и оценив устные объяснения, представленные письменные доказательства и имеющиеся в материалах дела о банкротстве, арбитражный суд приходит к выводу о том, что заявление конкурсного управляющего подлежит частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 28.01.2016 обществу «МК-Финанс» выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства, назначение: не определено; площадь застройки 1804,1 кв.м; степень готовности: 15%; адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, район Курчатовский, жилой дом №12 Краснопольской площадки № 1, микрорайон №55, торговый комплекс по ул. Молодежная; кадастровый номер 74:36:0714001:19842 (л.д. 55 т.1).

25.07.2017 между ИП Заболотневым В.Г. (Инвестор) и ООО «МК-Финанс» (Застройщик) заключен договор об инвестиционной деятельности, по условиям которого Инвестор обязуется передать Застройщику инвестиции в сумме 40 000 000,00 руб. (п.п. 3.2.1 Договора), а также Права требования к ООО «Строительные технологии города» в сумме 10 789 521,00 руб., указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, далее именуемые «Права требования» (п.п.3.2.2 Договора), а Застройщик обязуется принять инвестиции, и в соответствии с условиями настоящего Договора либо выплатить Инвестору доход в денежной форме, либо передать Инвестору в собственность завершенный строительством и введенный в эксплуатацию ТРК (л.д. 34-36 т.1).

Предметом инвестиционной деятельности сторон явилось строительство ТРК - здания на земельном участке общей площадью 5098 кв.м., кадастровый номер участка 74:36:0714001:252, месторасположение: Жилой район № 12 Краснопольской площадки-1, микрорайон № 55 ул. Молодежная (проект) в Курчатовском районе г. Челябинска. Права и обязанности принадлежат застройщику на основании Договора уступки прав и обязанностей по договору УЗ № 010470-К-2011 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 19.12.2011 г. от 17.04.2014 г. (п. 1.1.1 и 1.1.2 договора).

В обеспечение исполнения обязательств Застройщиком перед Инвестором по Договору об инвестиционной деятельности от 25.07.2017 сторонами был заключен Договор залога (ипотеки) от 25.07.2017 (л.д. 39-40 т.1). Предмет залога: Объект незавершенного строительства, назначение: не определено. Площадь застройки: 1804,1 кв.м. Степень готовности объекта:

15%. Адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, р-н Курчатовский, жилой район № 12 Краснопольской площадки № 1, микрорайон № 55, торговый комплекс по ул. Молодёжная. Кадастровый (или условный) номер объекта: 74:36:0714001:19842.

Договор залога зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Челябинской области 31.07.2017.

Впоследствии сторонами подписаны дополнительные соглашения к Договору об инвестиционной деятельности от 25.07.2017:

1. Дополнительное соглашение № 1 от 05.10.2018 к Договору об инвестиционной деятельности от 25.07.2017, которым изменены инвестиционные вклады, вносимые сторонами по договору об инвестиционной деятельности.

В силу п. 3.1. дополнительного соглашения Застройщик обязан внести следующий инвестиционный вклад - передать Инвестору в собственность объект незавершённого строительства.

При этом в целях обеспечения исполнения обязательств Инвестора по настоящему договору перед Застройщиком объект незавершённого строительства передаётся в залог Застройщику. Предмет залога оценивается сторонами в сумме 30 000 000,00 рублей.

В соответствии с п. 3.1.2 дополнительного соглашения № 1 Застройщик обязуется передать Инвестору права и обязанности арендатора земельного участка, кадастровый номер 74:36:0714001:252, площадью 5098 кв.м. расположенный по адресу: жилой район № 12 Краснопольской площадки № 1, микрорайон № 55, ул. Молодёжная (проект) в Курчатовском районе г. Челябинска; с целью передачи и регистрации этих прав сторонами оформляется отдельное соглашение об уступке прав и обязанностей по договору УЗ № 010470-К-2011 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 19.12.2011. Цена уступаемого права определена сторонами в размере 200 000.00 (двести тысяч) руб.

Согласно п. 3.2.1 дополнительного соглашения № 1 Инвестор обязан внести следующий инвестиционный вклад - профинансировать строительство ТРК денежными средствами в размере 35 000 000,00 руб. либо строительными материалами на эквивалентную сумму.

Предусмотренные подпунктом 3.2.1 настоящего Договора инвестиции должны быть предоставлены Инвестором в соответствии с Графиком, в срок до:

31.08.2018-2 500 000,00 руб.;
30.09.2018 - 2 500 000,00 руб.;
31.10.2018-2 500 000,00 руб.
30.11.2018-2 500 000,00 руб.;
31.12.2018-2 500 000,00 руб.;
31.01.2019-2 500 000,00 руб.;
25.02.2019-2 500 000,00 руб.;
31.03.2019-2 500 000,00 руб.;

30.04.2019 - 2 500 000,00 руб.;
31.05.2019-2 500 000,00 руб.;
30.06.2019 - 2 500 000,00 руб.;
31.07.2019-2 500 000,00 руб.;
31.08.2019 - 2 500 000,00 руб.;
30.09.2019 - 2 500 000,00 руб.

По завершении строительства ТРК в собственность Застройщика переходят:

- Права требования, указанные в 3.2.2 Договора. Для целей бухгалтерского учёта цена передаваемых прав исчисляется по номинальной стоимости основного долга по ним.

- Все помещения цокольного этажа ТРК.

По завершении строительства ТРК в собственность Инвестора переходят все помещения первого и второго этажа ТРК.

2. Соглашение № 2 от 05.10.2018 о реализации Договора об инвестиционной деятельности от 25.07.2017 (л.д. 41-42 т.1), согласно которому во исполнение дополнительного соглашения № 1 к договору об инвестиционной деятельности Инвестор освобождает от залога объект незавершённого строительства, в целях исполнения обязательств Инвестора перед Застройщиком, объект незавершённого строительства передается в залог Застройщику (п.п.1,3).

Из выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении объекта незавершённого строительства степени готовности объекта 15%, назначение: данные отсутствуют, площадь застройки: 1804,1 кв.м., кадастровый номер: 74:36:0714001:19842, следует, что собственником указанного недвижимого имущества с 07.11.2018 является Заболотнев В.Г. (л.д. 9-10 т.2).

Согласно п. 4 Соглашения № 2 Застройщик передаёт (уступает) Инвестору в полном объёме права и обязанности арендатора земельного участка, кадастровый номер 74:36:0714001:252, площадью 5098 кв.м. расположенного по адресу: жилой район № 12 Краснопольской площадки №1. микрорайон № 55, ул. Молодежная (проект) в Курчатовском районе г.Челябинска по договору УЗ № 010470-К-2011 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 19.12.2011. При передаче прав и обязанностей арендатора земельного участка Стороны учитывают, что срок аренды, указанный в договоре УЗ № 010470-К-2011 от 19.12.2011 на момент подписания настоящего соглашения истёк, и руководствуются частью 2 статьи 610 ГК РФ, в соответствии с которой если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

Во взаимоотношениях с арендодателем новый арендатор выступает полным правопреемником предыдущего арендатора по договору.

В материалы дела представлен договор УЗ № 010470-К-2011 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 19.12.2011, по которому Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (арендодатель) передает, а ООО «Метстройтрейд» (арендатор)

принимает во временное пользование недвижимое имущество – земельный участок с кадастровым номером 74:36:0714001:252 площадью 5098 кв.м., расположенный по адресу: жилой район № 12 Краснопольской площадки-1, микрорайон № 55 ул. Молодежная (проект.) в Курчатовском районе г. Челябинска, из земель населённых пунктов (жилая зона), находящихся в ведении муниципального образования, для строительства торгового комплекса (л.д. 43-48 т.1). В силу п. 1.4 договора условия договора применяются к отношениям, возникшим с 17.11.2011 до 17.11.2014.

Имущество передано арендатору по акту приема-передачи от 19.12.2011.

17.04.2014 между ООО «Метстройтрейд» (арендатор) и ООО «МК-Финанс» (новый арендатор) заключен договор уступки прав и обязанностей по договору УЗ № 010470-К-2011 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 19.12.2011 (л.д. 49-52 т.1).

В соответствии с дополнительным соглашением № 1 от 27.11.2014, заключенным между Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска и ООО «МК-Финанс», пункт 1.4 договора УЗ № 010470-К-2011 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 19.12.2011 изложен в новой редакции – срок действия договора аренды продлен до 17.11.2016 (л.д. 53-54 т. 1).

Согласно письму Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска от 03.03.2021 земельный участок с кадастровым номером 74:36:0714001:252 площадью 5098 кв.м., расположенный по адресу: жилой район № 12 Краснопольской площадки-1, микрорайон № 55 ул. Молодежная (проект.) в Курчатовском районе г. Челябинска передан обществу «МК-Финанс» на праве аренды для строительства торгового комплекса сроком с 17.04.2014 по 06.11.2018 (л.д. 130 т.1).

Письмом от 19.03.2019 Комитет уведомил ООО «МК-Финанс» о прекращении договора аренды и необходимости возврата арендованного земельного участка (л.д. 14 т.2), земельный участок передан Комитету ИП Заболотневым В.Г. по акту приема-передачи (возврата) от 07.11.2019 (л.д. 15 т.2).

07.11.2019 между Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (арендодатель) и ИП Заболотневым В.Г. (арендатор) заключен договор УЗ № 016814-К-2019 аренды земельного участка г. Челябинска, по которому арендодатель передает, а арендатор принимает во временное пользование недвижимое имущество – земельный участок с кадастровым номером 74:36:0714001:252 площадью 5098 кв.м., расположенный по адресу: жилой район № 12 Краснопольской площадки-1, микрорайон № 55 ул. Молодежная (проект.) в Курчатовском районе г. Челябинска, из земель населённых пунктов (жилая территориальная зона), находящихся в ведении муниципального образования, для завершения строительства торгового комплекса (л.д. 2-6 т.2). В силу п. 1.5 срок действия договора – три года с даты акта приемки-передачи земельного участка.

Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи от 07.11.2019 (л.д. 7 т.2).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:36:0714001:252 площадью 5098 +/- 25 кв.м. данные о правообладателе отсутствуют (л.д. 8-9 т.2).

В соответствии со ст.153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

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 Федеральном законе (ст. 61.1 Закона о банкротстве).

В порядке главы III.1 Закона о банкротстве (в силу п. 1 ст. 61.1) подлежат рассмотрению требования арбитражного управляющего о признании недействительными сделок должника как по специальным основаниям, предусмотренным Законом о банкротстве (статьи 61.2 и 61.3 и иные содержащиеся в этом Законе помимо главы III.1 основания), так и по общим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (в частности, по основаниям, предусмотренным ГК РФ или законодательством о юридических лицах).

Согласно п. 1 ст. 61.8 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки должника подается в суд, рассматривающий дело о банкротстве должника, и подлежит рассмотрению в деле о банкротстве должника (включая сделки с недвижимостью).

Согласно п. 2 ст. 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).

Принимая во внимание даты заключения договора об инвестиционной деятельности от 25.07.2017, дополнительного соглашения № 1 от 05.10.2018, соглашения № 2 от 05.10.2018, и дату принятия заявления о признании должника банкротом, оспариваемая сделка совершена должником в период подозрительности, предусмотренный п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

Учитывая разъяснения, данные в пунктах 5 - 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением гл. III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 63) в силу указанной выше нормы права для признания сделки недействительной по данному основанию необходимо, чтобы оспаривающее

сделку лицо доказало наличие совокупности 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.

В абз. 32 ст. 2 Закона о банкротстве указано понятие вреда, причиненного имущественным правам кредиторов - 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, приводящие к полной или частичной утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества.

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.

Согласно п. 6 постановления Пленума ВАС РФ № 63 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.

На основании ст. 2 Закона о банкротстве под неплатежеспособностью понимается прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств. При этом недостаточность денежных средств предполагается, если не доказано иное. Под недостаточностью имущества понимается превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей должника над стоимостью имущества (активов) должника.

Материалами дела подтверждается, что на момент совершения оспариваемой сделки по передаче объекта незавершенного строительства в собственность ИП Заболотнева В.Г. у общества «МК-Финанс» имелись признаки неплатежеспособности, неисполненные обязательства перед заявителем по делу о банкротстве - обществом «Квантум Энерго» из договора поставки № 20/1-КЭ от 20.11.2017.

В реестр требований кредиторов должника определениями суда от 21.12.2020, от 29.01.2021, от 05.05.2021 включены требования Федеральной налоговой службы России в общей сумме 450 738 руб. 81 коп. задолженности по уплате обязательных платежей, образовавшейся за 2017 – 2019 годы.

Таким образом, на момент совершения спорной сделки должник прекратил исполнение денежных обязательств, что свидетельствует о его неплатежеспособности.

Ответчиком ИП Заболотневым В.Г. не представлены доказательства

исполнения обязательств по договору об инвестиционной деятельности от 25.07.2017, передачи должнику денежных средств (инвестиций), уступки права требования к ООО «Строительные технологии города» в сумме 10 789 521,00 руб.

Ссылка ответчика на перечисление должнику денежных средств в сумме 472 000 руб. во исполнение договора от 25.07.2017 судом отклоняется, поскольку в качестве доказательства представлено платежное поручение №55 от 10.05.2017 с назначением платежа «оплата по договору №1 от 20 апреля 2017 года об инвестиционной деятельности в строительстве», какое-либо соглашение о зачете указанного платежа в счет оплаты по договору от 25.07.2017 в материалах дела отсутствует.

Вред, причиненный кредиторам спорной сделкой, выразился в виде вывода имущества из активов должника без равноценного встречного предоставления, с целью не производить расчеты с кредиторами по требованиям, возникшим ранее.

Принимая во внимание то обстоятельство, что в результате совершения спорной сделки из владения должника выбыло недвижимое имущество (объект незавершенного строительства), а встречное предоставление от ответчика ИП Заболотнева В.Г. не получено, суд приходит к выводу о том, должником имущество отчуждено безвозмездно.

В силу абзаца первого 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 (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.

Статьей 19 Закона о банкротстве определен круг заинтересованных лиц по отношению к должнику.

Как разъяснено в абз. 2 п. 3 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 N 53 "О некоторых вопросах, связанных с привлечением контролирующих должника лиц к ответственности при банкротстве» осуществление фактического контроля над должником возможно вне зависимости от наличия (отсутствия) формально юридических признаков аффилированности (через родство или свойство с лицами, входящими в состав органов должника, прямое или опосредованное участие в капитале либо в управлении и т.п.).

В частности, Верховным судом РФ указано, что, учитывая объективную сложность получения арбитражным управляющим, кредиторами отсутствующих у них прямых доказательств аффилированности, судами должна приниматься во внимание совокупность согласующихся между собой косвенных доказательств, сформированная на основании анализа поведения упомянутых субъектов.

Согласно разъяснениям п. 7 постановления Пленума ВАС РФ N 63 при решении вопроса о том, должна ли была другая сторона сделки знать об

указанных обстоятельствах, во внимание принимается то, насколько она могла, действуя разумно и проявляя требующуюся от нее по условиям оборота осмотрительность, установить наличие этих обстоятельств.

Учитывая безвозмездный характер оспариваемой сделки, ответчик, получая объект недвижимости без встречного предоставления, не мог не знать о цели причинения вреда имущественным правам кредиторов и убытков должнику, то есть осознавал, что ущемляет интересы должника и его кредиторов.

Установленные судом обстоятельства в совокупности свидетельствуют о причинении данной сделкой вреда имущественным правам кредиторов, поскольку из состава имущества должника, подлежащего включению в конкурсную массу, безосновательно выбыло имущество, переданное ответчику, а кредиторы должника утратили возможность удовлетворить свои требования за счет выбывшего имущества.

Таким образом, оценив все доказательства в соответствии с требованиями норм гл. 7 АПК РФ, суд приходит к выводу о доказанности совокупности условий, предусмотренных п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве, для квалификации сделки, оформленной договором об инвестиционной деятельности от 25.07.2017, дополнительным соглашением № 1 от 05.10.2018, соглашением № 2 от 05.10.2018, как совершенной в целях причинения имущественного вреда кредиторам, в силу этого признает указанную сделку недействительной.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 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 в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Таким образом, последствием недействительности сделки в соответствии с названной нормой Кодекса является реституция (восстановление прежнего состояния) сторон по сделке.

В пункте 1 статьи 61.6 Закона о банкротстве предусмотрено, что в случае признания сделки в соответствии с данной главой недействительной все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником, а также изъято у должника по такой сделке подлежит возврату в конкурсную массу.

Таким образом, имущество, переданное должником ответчику по оспариваемой сделке, подлежит возврату в конкурсную массу общества «МК-Финанс».

Конкурсный управляющий полагает, что в случае признания сделки по отчуждению обществом «МК-Финанс» в собственность ИП Заболотнева В.Г. объекта незавершенного строительства недействительной, договор УЗ №

016814-К-2019 аренды земельного участка г.Челябинска, заключенный 07.11.2019 между Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (арендодатель) и ИП Заболотневым В.Г. (арендатор), также будет являться недействительным.

В силу п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по общему правилу заключается на торгах.

Исключительные случаи, при которых договор аренды публичного земельного участка может быть заключен без проведения торгов, приведены в п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в п. 21 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Подпунктом 10 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 данной статьи.

Согласно п. 5 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта: 1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; 2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 данного пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с данным подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Поскольку действия Комитета по заключению с ИП Заболотневым В.Г. договора аренды земельного участка УЗ № 016814-К-2019 от 07.11.2019 в рассматриваемом случае основаны на нормах гражданского законодательства, то они не могут рассматриваться как сделка, совершенная со злоупотреблением правом.

С учетом изложенного, а также учитывая, что оспариваемый договор аренды земельного участка не является сделкой, совершенной с имуществом или за счет имущества должника, оснований для признания его недействительным не имеется.

Как разъяснил Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в п. 19 Постановления Пленума от 23.12.2010 № 63, 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 госпошлиной в размере, предусмотренном для оплаты исковых заявлений об оспаривании сделок.

При подаче искового заявления по спорам о признании сделок недействительными уплачивается государственная пошлина в размере 6000 руб. (подп. 2 п. 1 ст. 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации).

При обращении с заявлением должник государственную пошлину не уплатил, судом предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины.

Поскольку заявление об оспаривании сделки удовлетворено, государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика ИП Заболотнева В.Г. (ч. 3 ст. 110 АПК РФ).

Руководствуясь статьей 61.8 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление конкурсного управляющего Щипицына Яна Владимировича удовлетворить частично.

Признать недействительной сделку по отчуждению обществом с ограниченной ответственностью «МК-Финанс» в собственность индивидуального предпринимателя Заболотнева Виктора Григорьевича недвижимого имущества, оформленную договором об инвестиционной деятельности от 25.07.2017, дополнительным соглашением № 1 от 05.10.2018 к договору об инвестиционной деятельности от 25.07.2017, соглашением № 2 от 05.10.2018 о реализации договора об инвестиционной деятельности от 25.07.2017.

Применить последствия недействительности сделки.

Обязать индивидуального предпринимателя Заболотнева Виктора Григорьевича возвратить в конкурсную массу должника объект незавершенного строительства, назначение: не определено; площадь застройки 1804,1 кв.м; степень готовности: 15%; адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, район Курчатовский, жилой дом №12 Краснопольской площадки № 1, микрорайон №55, торговый комплекс по ул. Молодежная; кадастровый номер 74:36:0714001:19842.

В остальной части в удовлетворении заявления отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Заболотнева Виктора Григорьевича в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб. 00 коп.

Определение может быть обжаловано в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня вынесения (изготовления в полном объеме) путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Судья

В.В.Ваганова

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на интернет-сайте Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://18aas.arbitr.ru>.