



14020009538320

900001555_26571799

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва
25 сентября 2020г.

Дело № А40-230071/17-174-354

Резолютивная часть определения оглашена 18 августа 2020г.
Полный текст определения изготовлен 25 сентября 2020г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего-судьи Луговик Е.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Деминой К.В.,
рассмотрев в судебном заседании по делу о банкротстве ООО «РГС Недвижимость» (ОГРН 1037714038416, ИНН 7714311519, дата регистрации 06.05.2003, 119017, город Москва, улица Ордынка Б., д. 40, стр.4) заявление конкурсного управляющего Тутовой К.С. о признании недействительным Договора № 10-01/2017 от 10.01.2017г. заключенный между ООО «РГС Недвижимость» и ООО «Отель – Сервис» (ИНН 5260176855, ОГРН 1065260104777, 603155, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД НИЖНИЙ НОВГОРОД, УЛИЦА БОЛЬШАЯ ПЕЧЕРСКАЯ, Д. 39, ПОМЕЩЕНИЕ 17) о передаче права аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0601018:0009 площадью 7 957,35 кв. м., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 173А по Договору аренды земельного участка № Т-96/0651 от 24.06.2002г. и применении последствий недействительности сделки.
при участии:
от конкурсного управляющего: Магдич Тамила (доверенность от 03.08.2020г.)
от заинтересованного лица: представитель Айрапетян А.К. (доверенность от 16.05.2020г.)

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.01.2018г. в отношении должника открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, конкурсным управляющим утвержден Качура Денис Дмитриевич.

Сообщение об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» №15 от 27.01.2018 г.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.09.2018 решение Арбитражного суда города Москвы от 18.01.2018 отменено, дело № А40-230071/17-174-354 направлено на новое рассмотрение.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.04.2019г. в отношении должника

открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, конкурсным управляющим утверждена Тутова Кристина Сергеевна.

Сообщение об открытии в отношении должника конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 76 от 27.04.2019г.

В Арбитражный суд города Москвы поступило заявление конкурсного управляющего ООО «РГС Недвижимость» Тутовой К.С. о признании недействительным Договора № 10-01/2017 от 10.01.2017г. заключенный между ООО «РГС Недвижимость» и ООО «ОТЕЛЬ-Сервис» (ИНН 5260176855) о передаче права аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0601018:0009 площадью 7 957,35 кв. м., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 173А по Договору аренды земельного участка № Т-96/0651 от 24.06.2002г. и применении последствий недействительности сделки.

Определением суда от 17.01.2020г. заявление принято к производству и назначено рассмотрение на 07.04.2020г. на 12-40 в зале № 11021, 11 этаж, в помещении арбитражного суда по адресу: 115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17.

В связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в соответствии со ст. 14 ФЗ от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, Постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации Президиума Совета судей Российской Федерации от 18.03.2020, в целях обеспечения соблюдения положений ФЗ от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарноэпидемиологическом благополучии населения» постановлений Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 24.01.2020 № 2 «О дополнительных мероприятиях по недопущению завоза и распространения новой коронавирусной инфекции, вызванной 2019-nCoV, от 02.03.2020 № 5 «О дополнительных мерах по снижению рисков завоза и распространения новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV), Определением суда от 07.04.2020г. судебное заседание по рассмотрению заявления конкурсного управляющего назначено на 18.08.2020г. в 12-40 в помещении суда по адресу: 115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, дом 17, зал № 11021.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего заявление поддержал, представил на обозрение суда оригиналы документов.

Ответчик против удовлетворения заявления конкурсного управляющего возражал, предоставил в материалы дела письменные пояснения в порядке ст. 81 АПК РФ.

Суд, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, представленные документы, приходит к следующим выводам:

Согласно материалам дела, 10.01.2017г. ООО «РГС Недвижимость» и ООО «ОТЕЛЬ – Сервис» заключили Договор № 10-01/2017 согласно которому ООО «РГС Недвижимость» передало в собственность ООО «ОТЕЛЬ-Сервис» право аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0601018:0009 площадью 7 957,35 кв. м., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 173А по Договору аренды земельного участка № Т-96/0651 от 24.06.2002г. (Далее – «Право аренды»).

Стоимость переданного права аренды по соглашению составила 800 000 (Восемьсот тысяч) рублей, включая НДС 18%.

Полагая, что указанная сделка направлена на отчуждение недвижимого имущества Должника, и подлежит оспариванию в порядке главы III.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "О несостоятельности (банкротстве)" (Далее – «Закон о банкротстве»), конкурсный управляющий обратился в Арбитражный суд с настоящим заявлением.

Согласно статье 32 Закон о банкротстве и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве). Вопросы оспаривания сделок должника по делу о банкротстве урегулированы главой III.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с п. 1. статьи 61.9 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки должника может быть подано в арбитражный суд внешним управляющим или конкурсным управляющим от имени должника по своей инициативе либо по решению собрания кредиторов или комитета кредиторов.

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 определены Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" (пункт 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве).

Как указано в п. 1 ст. 61.2. 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.

Дело о банкротстве ООО «РГС Недвижимость» возбуждено Определением Арбитражного суда г. Москвы от 08.12.2017г.

Таким образом, сделка от 10.01.2017г. совершена в период подозрительности, предусмотренный п.1 ст. 61.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 7 Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 N 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», датой возбуждения дела о банкротстве является дата принятия судом первого заявления независимо от того, какое заявление впоследствии будет признано обоснованным.

В соответствии с п. 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №63 от 23 декабря 2010 г. О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - постановление от 23.12.2010 N 63), 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.

Довод Ответчика, о непопадании оспариваемой сделки под п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве Судом отвергается, как основанный на неверном толковании норм права.

В соответствии с пунктом 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве, 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.

При этом, как следует из абзаца 3 пункта 8 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)" 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.

07.10.2019г. конкурсным управляющим ООО «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» опубликован отчет № 0549//19-3 от 07.10.2019г. об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, согласно которому стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0601018:0009 площадью 7 957,35 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 173А. по состоянию на 25.07.2019г. составляет 155 701 637 (Сто пятьдесят пять миллионов семьсот одна тысяча шестьсот тридцать семь).

Конкурсным управляющим ООО «РГС Недвижимость» так же получен ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 477-2019/10 от 28.10.2019г. согласно которому, по состоянию на 10.01.2017г. (дата отчуждения права), стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0601018:0009 площадью 7 957,35 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 173А составила 183 873 500 (Сто восемьдесят три миллиона восемьсот семьдесят три тысячи пятьсот) рублей.

Довод Ответчика о наличии в материалах дела двух противоречащих отчетов об оценке судом отвергается, в виду того, что, конкурсным управляющим ООО «РГС Недвижимость» в материалы дела представлен отчет об оценке № 477-2019/10 от 28.10.2019г., который указывает стоимость спорного имущества по состоянию на дату отчуждения, а именно, по состоянию на 10.01.2017г. Отчет об оценке ООО «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» № 0549//19-3 от 07.10.2019г. указывает стоимость спорного имущества на дату проведения оценки, и на дату включения спорного имущества в конкурсную массу ООО «ОТЕЛЬ-СЕРВИС».

Судом так же отклоняется довод Ответчика о существенных ограничениях использования земельного участка, в связи с чем, понижается его финансовая эффективность как не подтвержденный материалами дела.

Как указывалось Судом выше, в материалы дела предоставлен отчет №0549//19-3 от 07.10.2019г. об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, опубликованный конкурсным управляющим ООО «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» на портале ЕФРСБ (<https://bankrot.fedresurs.ru>) согласно которому стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0601018:0009 площадью 7 957,35 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 173А. по состоянию на 25.07.2019г. составляет 155 701 637 (Сто пятьдесят пять миллионов семьсот одна тысяча шестьсот тридцать семь). При этом, при оценке спорного имущества, проводимой привлеченным специалистом, конкурсным управляющим ООО «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» не указывается никаких существенных ограничений по использованию земельного участка, которые бы могли обусловить снижение рыночной стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0601018:0009 площадью 7 957,35 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 173А. по состоянию на 25.07.2019г.

Стоимость переданного права по Договору № 10-01/2017 от 10.01.2017г. составила 800 000 (Восемьсот тысяч) рублей, включая НДС 18%, что в свою очередь 229,84 раз меньше рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке № 477-2019/10 от 28.10.2019г.

Факт неравноценного встречного исполнения обязательств сторон подтвержден материалами дела.

Довод ответчика о наличии в действиях ООО «РГС Недвижимость» признаков злоупотребления права так же судом отклоняется в виду того, что, согласно ст 2 Закона о банкротстве, конкурсный управляющий - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения конкурсного производства и осуществления иных установленных настоящим Федеральным законом полномочий.

Согласно ч. 3 п. 3 ст. 129 Закона о банкротстве, конкурсный управляющий вправе подавать в арбитражный суд от имени должника заявления о признании недействительными сделок и решений, а также о применении последствий недействительности ничтожных сделок, заключенных или исполненных должником, иски о взыскании убытков, причиненных действиями (бездействием) руководителя должника, лиц, входящих в совет директоров (наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган или иной орган управления должника, собственника имущества должника, лицами, действовавшими от

имени должника в соответствии с доверенностью, иными лицами, действовавшими в соответствии с учредительными документами должника, предъявлять иски об истребовании имущества должника у третьих лиц, о расторжении договоров, заключенных должником, и совершать другие действия, предусмотренные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и направленные на возврат имущества должника.

Таким образом, исполнение возложенных на специальный субъекта права обязанностей не может считаться злоупотреблением права по смыслу ст. 10 ГК РФ.

Материалами дела подтверждается, что оспариваемая сделки совершены с целью причинения вреда имущественным интересам кредиторов Должника, Ответчик знал или должен был знать об ущемлении интересов иных кредиторов Должника указанными сделками,

Совершение сделки с предпочтением в подозрительный период, установленный Законом о банкротстве, в рассматриваемом случае, свидетельствует о нарушении прав кредиторов должника на получение того, что им справедливо причиталось при должном распределении конкурсной массы.

Между тем, на обеспечение реализации данных прав и направлено законодательное регулирование вопросов недействительности сделок с предпочтением, предусмотренных статьёй 61.3 Закона о банкротстве.

Согласно пунктам 3, 4 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В силу пунктов 1, 2 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В случае несоблюдения указанных требований суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Согласно пункта 2 статьи 168 ГК РФ 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.

Согласно рекомендаций, изложенных в пункте 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.11.2008 N 127 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации", суд, исходя из имеющихся фактических обстоятельств вправе по собственной инициативе признать злоупотреблением правом совершенные участвующим в деле лицом действия, направленные на получение последним имущественных прав.

С учетом названных обстоятельств, принимая во внимание фактическое отчуждение ликвидного имущества от неплатежеспособного должника к его кредитору, при отсутствии доказательств отражения в бухгалтерской отчетности и финансовых документах должника получения им равноценного встречного удовлетворения по сделке, суд приходит к выводу о недобросовестном поведении сторон сделок, которые рассчитывали на отчуждение ликвидной части активов должника по заниженной стоимости в преддверии его банкротства в пользу кредитора.

В соответствии с пунктом 1 ст. 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. В случае

невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

Согласно разъяснениям п. 25 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 №63 в случае признания на основании статей 61.2 или 61.3 Закона о банкротстве недействительными действий должника по уплате денег, передаче вещей или иному исполнению обязательства, а также иной сделки должника, направленной на прекращение обязательства (путем зачета встречного однородного требования, предоставления отступного или иным способом), обязательство должника перед соответствующим кредитором считается восстановленным с момента совершения недействительной сделки, а право требования кредитора по этому обязательству к должнику считается существовавшим независимо от совершения этой сделки (абзац первый пункта 4 статьи 61.6 Закона о банкротстве).

Суд полагает возможным применить последствия недействительности сделки.

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).

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются со стороны.

Руководствуясь ст. 110, 184, 185, 223 - 225 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. п. 1 ст. 61.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

1. Заявление конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью "РГС Недвижимость" Тутовой К.С. удовлетворить.
2. Признать недействительным Договор № 10-01/2017 от 10.01.2017г. заключенный между ООО «РГС Недвижимость» (ОГРН 1037714038416, ИНН 7714311519, дата регистрации 06.05.2003, 119017, город Москва, улица Ордынка Б., д. 40, стр.4) и ООО «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» (ИНН 5260176855, ОГРН 1065260104777, 603155, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД НИЖНИЙ НОВГОРОД, УЛИЦА БОЛЬШАЯ ПЕЧЕРСКАЯ, Д. 39, ПОМЕЩЕНИЕ 17) о передаче права аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0601018:0009 площадью 7 957,35 кв. м., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 173А по Договору аренды земельного участка № Т-96/0651 от 24.06.2002г.
3. Исключить из Единого Государственного Реестра Недвижимого имущества запись о переходе права аренды.
4. Обязать ООО «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» (ИНН 5260176855, ОГРН 1065260104777, 603155, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД НИЖНИЙ НОВГОРОД, УЛИЦА БОЛЬШАЯ ПЕЧЕРСКАЯ, Д. 39, ПОМЕЩЕНИЕ 17) возвратить в конкурсную массу ООО «РГС Недвижимость» права аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0601018:0009 площадью 7 957,35 кв. м., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 173А по Договору аренды земельного участка № Т-96/0651 от 24.06.2002г.
5. Восстановить право требования ООО «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» (ИНН 5260176855, ОГРН 1065260104777, 603155, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД НИЖНИЙ НОВГОРОД, УЛИЦА БОЛЬШАЯ ПЕЧЕРСКАЯ, Д. 39, ПОМЕЩЕНИЕ 17) к ООО «РГС Недвижимость» (ОГРН 1037714038416, ИНН 7714311519, дата регистрации 06.05.2003, 119017, город Москва, улица Ордынка Б., д. 40, стр.4) в размере 800 000 руб.
6. Взыскать с ООО «ОТЕЛЬ-СЕРВИС» (ИНН 5260176855, ОГРН 1065260104777, 603155, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД НИЖНИЙ НОВГОРОД, УЛИЦА БОЛЬШАЯ ПЕЧЕРСКАЯ, Д. 39, ПОМЕЩЕНИЕ 17) в пользу ООО «РГС НЕДВИЖИМОСТЬ» (ОГРН

1037714038416, ИНН 7714311519, адрес: 119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка д. 40, стр. 4) расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 (Шесть тысяч) рублей.

7. Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его принятия.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший определение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет».

В случае обжалования судебного акта в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Девятого арбитражного апелляционного суда <http://9aas.arbitr.ru>.

Судья

Е.В. Луговик