



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**  
**о признании сделки должника недействительной**  
**и применении последствий недействительности**

г. Москва

30 января 2024 года

Дело № А41-34781/21

Резолютивная часть объявлена 05.09.2023 г.

Арбитражный суд Московской области в составе:  
судьи Ремизовой О.Н., протокол судебного заседания вела секретарь Жигалова Е.Ю.,  
рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего  
ООО «Семеновское» о признании сделки (договор купли-продажи нежилой  
недвижимости от 09.08.2018 г.) должника с участием ООО «СХП «Семеновские газоны»  
недействительной, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве)  
ООО «Семеновское»,  
при участии в заседании: согласно протоколу,

**УСТАНОВИЛ:**

10.05.2021 г. в арбитражный суд обратился кредитор ООО «СК «Двина» с заявлением о  
признании должника ООО «Семеновское» несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 24.05.2021 г. данное заявление принято к производству  
суда, возбуждено дело о банкротстве.

Определением Арбитражного суда Московской области от 30.06.2021 г. в  
отношении ООО «Семеновское» (ИНН 5028021218 ОГРН 1045005400065) введена  
процедура банкротства - наблюдение.

Решением Арбитражного суда Московской области от 17.01.2022 г. должник  
ООО «Семеновское» (ИНН 5028021218 ОГРН 1045005400065) признан  
несостоятельным (банкротом) и в отношении должника открыто конкурсное  
производство сроком на 6 (шесть) месяцев, до 17.07.2022 г.

Конкурсным управляющим должником ООО «Семеновское» утверждена  
Тажгулова Сауле Муратовна, член САУ СРО "Дело".

Конкурсный управляющий обратился в Арбитражный суд Московской области с  
заявлением о признании сделок недействительными, а именно договор купли-продажи  
нежилой недвижимости от 09.08.2018 г. об отчуждении земельного участка с  
кадастровым № 69:29:0000018:332, договор купли-продажи нежилой недвижимости от  
09.08.2018 г. об отчуждении земельного участка с кадастровым № 60:09:0074101:412.  
Просил применить последствия недействительности сделки в виде признания  
отсутствующим задолженности ООО «Семеновское» перед ООО «СХП «Семеновские  
газоны» в размере 96 000 000 руб.

В обоснование заявленных требований конкурсный управляющий ссылается на причинение вреда имущественным правам кредиторов сделкой, п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве, ст. 10, 167, 168, 170, 174 ГК РФ, безвозмездный характер сделки.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего и конкурсного кредитора ООО "КБ "Русский Торговый банк" поддержали заявленные требования в полном объеме.

Представитель ООО "Газонсити Агро" против удовлетворения заявленных требований возражал.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, и объяснения явившихся в заседание представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к выводу об удовлетворении заявленных требований.

Из материалов дела следует, что в ходе проведения анализа полученных от государственных органов и кредитных учреждений документов конкурсным управляющим выявлен ряд подозрительных сделок, подлежащих оспариванию в деле о банкротстве ООО «Семеновское».

Между ООО «Семеновское» (покупатель) и ООО «СХП «Семеновские газоны» (продавец) были заключены два договора купли-продажи нежилой недвижимости от 09.08.2018 г., согласно которым были отчуждены два объекта недвижимого имущества:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадью 43 810 кв. м, расположенный примерно в 470 м. по направлению на северо-восток от ориентира Тверская область, р-н Селижаровский, с/п Большекошинское, д. Выпрягово. Кадастровый № 69:29:0000018:332 за 16 000 000 руб. (кадастровая стоимость 141 506,30 руб.);

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, площадью: 1 026 919 кв. м, расположенный по адресу: Псковская область, Невельский район, СП «Лобковская волость», д. Лобок. Кадастровый № 60:09:0074101:412 за 80 000 000 руб. (кадастровая стоимость 862 611,96 руб.).

Как указывает конкурсный управляющий, указанные сделки совершены с целью причинить вред имущественным правам кредиторов и являются недействительной на основании пункта 2 статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Заявление о признании должника несостоятельным (банкротом) принято к производству 24.05.2021 г., то есть указанный в п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве трехлетний срок начинает течь с 24.05.2018 г.

Таким образом, оспариваемые сделки совершены в пределах трехлетнего периода подозрительности с учетом даты государственной регистрации перехода прав.

В соответствии 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). 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.

Как разъяснил Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в п. 5 Постановления от 23.12.2010 г. № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», для признания сделки недействительной по основанию п. 2 ст. 61. 2 Закона о банкротстве 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 данного Постановления).

В п. 6 названного Постановления Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации разъяснил, что 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.

В соответствии со ст. 2 Закона о банкротстве, вред, причиненный 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.

Оценив доводы заявителя, суд пришел к выводу о наличии оснований для признания оспариваемых сделок недействительной как совершенных с целью причинения вреда имущественным интересам кредиторов.

В результате заключения оспариваемых договоров купли-продажи, ООО «Семеновское» были приобретены два земельных участка по общей стоимости 96 000 000 руб.

Суд учитывает, что кадастровая стоимость всех объектов недвижимости в совокупном размере составляет – 1 004 118,26 руб., общая цена реализации по договорам купли-продажи от 09.08.2018 г. - 96 000 000 руб., что свидетельствует о завышении цены в 96 раз.

При этом оплата за приобретение земельных участков не вносилась должником в связи, с чем ООО «СХП «Семеновские газоны» было включено в реестр требований кредиторов на основании определения Арбитражного суда Московской области от 24.11.2021 г. по делу № А41-34781/2021 на сумму 96 000 000 руб.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 16.05.2014 N 28 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью" о наличии явного ущерба для стороны сделки свидетельствует совершение сделки на заведомо и значительно невыгодных условиях, например, если предоставление, полученное по сделке обществом, в два или более раза ниже стоимости предоставления, совершенного обществом в пользу контрагента. При этом другая сторона должна знать о наличии явного ущерба в том случае, если это было очевидно для любого обычного контрагента в момент заключения сделки.

Аналогичные критерии отсутствия равноценности встречного исполнения содержатся также в пункте 93 Постановлении от 23.06.2015 N 25, согласно которому, о наличии явного ущерба свидетельствует совершение сделки на заведомо и значительно невыгодных условиях, например, если предоставление, полученное по сделке, в несколько раз ниже стоимости предоставления, совершенного в пользу контрагента. При этом следует исходить из того, что другая сторона должна была знать о наличии явного ущерба в том случае, если это было бы очевидно для любого участника сделки в момент ее заключения.

Суд принимает во внимание, что согласно данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату (2017 год) балансовая стоимость активов должника составляла 185 594 000,00 руб. Стоимость оспариваемых договоров составляет 96 000 000,00 руб., что составляет 51% балансовой стоимости активов должника.

Действуя добросовестно и разумно, ООО «СХП «Семеновские газоны» должен был осознавать, что выкупная цена имущества существенно в худшую для должника сторону отличается от цены, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки, что должно было породить у него сомнения в законности приобретения имущества. Проявляя требующуюся по условиям делового оборота осмотрительность, при наличии значительно завышенной цены сделки, ООО «СХП «Семеновские газоны» мог узнать о финансовом состоянии продавца, целях реализации имущества на невыгодных условиях.

На момент совершения сделок должник имел неисполненные просроченные обязательства перед кредиторами:

Определением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-34781/21 от 13.12.2021 г. в реестр требований кредиторов должника включены требования ООО "КБ "Русский Торговый банк" в размере 202 693 985, 98 руб. основного долга. Требование кредитора основано на по договорах №КЮ-КЛВ-06/15/17 от 25.02.2015 г., № КЮ-КЛВ-15 14/44 от 01.04.2014 г., № КЮ-КЛВ-24/14/73 от 26.05.2014 г., № КЮ-КЛВ-33/14/87 от 23.06.2014 г., № КЮ-КЛВ-48/13/230 от 19.11.2013 г., № КЮ-КЛВ-49/13/238 от 27.11.2013 г., № КЮ-КЛВ-51/13/241 от 02.12.2013 г., № КЮ-КЛВ-76/14/165 от 25.11.2014 г., № КЮ-КЛВ-82/14/182 от 18.12.2014 г., № КЮ-КЛВ-13/16/32 от 26.02.2016 г., № КЮ-КЛВ-81/16/221 от 29.08.2016 г., № КЮ-ЮОВ-117/16/323 от 09.12.2016 г., № КЮ-КЛВ-04/17/13 от 24.01.2017 г. Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2020 г. по делу № А40-107704/2018 признано недействительным, в том числе соглашение об уступке права требования № 2 от 18.04.2018 г., заключенное между ООО "КБ "Русский Торговый банк" и Трасташенковым Сергеем Славиевичем; применены последствия недействительности сделки в виде восстановления прав требования ООО "КБ "Русский Торговый банк" к ООО «Семеновское» по кредитным договорам. Конкурсным управляющим установлено, что ООО "Семеновское" на протяжении 2014-2016 гг. погашало начисленные по кредитным договорам проценты за пользование денежными средствами; должник до даты совершения цепочки сделок не справлялся с кредитной нагрузкой (совершал просрочку по начисленным процентам, тело основного долга по большинству кредитных договоров, заключенных с банком, не уменьшалось).

Определением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-34781/21 от 30.06.2021 г. в реестр требований кредиторов ООО «Семеновское» включено требование ООО «СК «Двина» на общую сумму 2 064 985, 45 руб., из них 788 991, 76 руб. основного долга, 501 203, 78 руб. процентов и 774 789,91 руб. пени. Требование кредитора основано на договоре займа от 27.08.2015 г. № 2708-2015 в размере 2 615 000 руб. со сроком возврата 22.08.2017 г., задолженность взыскана решением Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2020 г. по делу № А40-80652/20-137-626.

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.

ООО «Семеновское» и ООО «СХП «Семеновские газоны» являются аффилированными друг к другу лицами, что подтверждается следующими обстоятельствами.

ООО «Семеновское» зарегистрировано 21.01.2004 г. по адресу: 143273, Московская область, г. Можайск, с. Семеновское.

ООО «СХП «Семеновские газоны» зарегистрировано 09.07.2008 г. по адресу: 143273, Московская область, г. Можайск, с. Семеновское.

Таким образом, оба предприятия расположены по одному и тому же адресу.

Кроме того, согласно выписке по расчетным счетам ООО «Семеновское», между должником и ответчиком имелись длительные хозяйственные отношения, что свидетельствует об общности хозяйственной деятельности.

Предполагается, что заинтересованное лицо знало о признаке неплатежеспособности или недостаточности имущества, если не доказано обратное.

Суд также принимает во внимание, что доказательства возможности реализации спорных земельных участков за указанную в договоре стоимость в материалы дела не представлено.

Более того, конкурсным управляющим ООО «Семеновское» Тажгуловой Сауле Муратовной реализован земельный участок с кадастровым номером 60:09:0074101:412 за сумму 352 662 руб.

Совершая сделку по цене выше рыночной стоимости, ответчик как добросовестный участник гражданского оборота, не мог не знать о прекращении должником расчетов со своими кредиторами.

С учетом изложенного суд пришел к выводу о доказанности заявителем совокупности условий, необходимых для признания сделок недействительными по специальным основаниям Закона о банкротстве с целью причинения вреда интересам кредиторов.

Дополнительно арбитражный суд отмечает, что основания признания сделок недействительными в рамках дела о банкротстве закреплены в главе III.1 Закона о банкротстве.

При этом, исходя из разъяснений, данных в п. 4 постановления Пленума ВАС РФ и п. 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 32 от 30.04.2009 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», наличие в законодательстве о банкротстве специальных оснований оспаривания сделок само по себе не препятствует суду квалифицировать сделку, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как ничтожную по статьям 10 и 168 ГК РФ.

Между тем, данные разъяснения касаются сделок с пороками, выходящими за пределы дефектов сделок с предпочтением или подозрительных сделок (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10044/11 от 17.06.2014 по делу № А32-26991/2009, определения Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2016 № 304-ЭС15-20061 по делу № А46-12910/2013, от 28.04.2016 № 306 ЭС15-20034 по делу № А12-24106/2014).

В рассматриваемом случае, конкурсный управляющий, заявляя о ничтожности рассматриваемых сделок по признаку злоупотребления правом, не указал, чем в условиях конкуренции норм о действительности сделки обстоятельства о выявленных нарушениях выходили за пределы диспозиций п. 1 и п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 170 ГК РФ сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия (мнимая сделка), ничтожна. Данная норма направлена на защиту от недобросовестности участников гражданского оборота.

Фиктивность мнимой сделки заключается в том, что у ее сторон нет цели достижения заявленных результатов. Волеизъявление сторон мнимой сделки не совпадает с их внутренней волей. Установление факта того, что стороны на самом деле не имели намерения на возникновение, изменение, прекращение гражданских прав и обязанностей, обычно порождаемых такой сделкой, является достаточным для квалификации сделки как ничтожной. Соккрытие действительного смысла сделки находится в интересах обеих ее сторон. Совершая сделку лишь для вида, стороны правильно оформляют все документы, но создать реальные правовые последствия не стремятся. Стороны мнимой сделки могут также осуществить для вида ее формальное исполнение (п. 86 постановления Пленума ВС РФ № 25 от 23.06.15 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»). Факт расхождения волеизъявления с волей устанавливается путем анализа фактических обстоятельств, подтверждающих реальность намерений сторон.

Вместе с тем, конкурсным управляющим не доказана мнимость правоотношений, с учетом перехода прав на земельные участки должнику.

В соответствии с п. 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 ответчику, а задолженность ООО «Семеновское» перед ООО «СХП «Семеновские газоны» - признанию отсутствующей.

Резолютивная часть излагается с учетом определения об исправлении описки от 10.11.2023 г.

Руководствуясь ст. 32 Закона «О несостоятельности (банкротстве), ст. 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

признать недействительными договоры купли-продажи нежилой недвижимости от 09.08.2018 г. в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 60:09:0074101:412 и 69:29:000018:332.

Обязать ООО «Семеновское» вернуть ООО «СХП «Семеновские газоны» земельный участок с кадастровым номером 69:29:000018:332 и 352 662 руб. в возмещение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 60:09:0074101:412.

Признать отсутствующей задолженность ООО «Семеновское» перед ООО «СХП «Семеновские газоны» в размере 96 000 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в установленном законом порядке.

Судья

О.Н. Ремизова