



14020015539737

101\_38388996



## 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  
31 января 2024 года

Дело № А40-23787/22-101-52

Резолютивная часть определения объявлена 16 января 2024 года  
Определение в полном объеме изготовлено 31 января 2024 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Беловой И.А.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Убушаевой С.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Сухановой Татьяны Леонидовны (25.10.1963 г.р., место рождения: п. Селенгинск Прибайкальского р-на Бурятской АССР, ИНН 771400117545, СНИЛС 00922852540, адрес: 127473, г. Москва, 1 Самотечный переулок, д. 2, кв. 41) заявление финансового управляющего о признании сделки недействительной и применении последствий её недействительности,

ответчик – Кутяев Алексей Владимирович,

с участием:

- от финансового управляющего – Кудряшов А.С. по доверенности от 31.01.2023;

- от Кутяева А.В. – Хугаев Г.В. по доверенности от 14.03.2023;

- от должника – Аверин В.Ю. по доверенности от 19.12.2023,

#### УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 10.06.2022 в отношении Сухановой Татьяны Леонидовны (25.10.1963 г.р., место рождения: п. Селенгинск Прибайкальского р-на Бурятской АССР, ИНН 771400117545, СНИЛС 00922852540, адрес: 127473, г. Москва, 1 Самотечный переулок, д. 2, кв. 41) введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Колосков Михаил Сергеевич (адрес для корреспонденции: 127057, г. Москва, а/я 12).

Сообщение об этом опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 18.06.2022.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.11.2022 Суханова Татьяна Леонидовна признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден Колосков Михаил Сергеевич (адрес для корреспонденции: 127057, г. Москва, а/я 12).

В Арбитражный суд города Москвы посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в сети Интернет, 21.12.2020 поступило заявление финансового управляющего о признании сделки должника недействительной – договор купли-продажи недвижимого имущества № б/н от 25.03.2021.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 27.06.2023 назначена судебная оценочная экспертиза, производство по делу в части рассмотрения заявления финансового управляющего о признании сделки недействительной приостановлено.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 27.10.2023 производство по заявлению возобновлено.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению вышеуказанное финансово управляющего о признании сделки должника недействительной – договор купли-продажи недвижимого имущества № б/н от 25.03.2021.

В судебном заседании финансовый управляющий заявление поддержал.

Представитель должника и Кутяева А.В. возражали против удовлетворения заявления.

Оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании статьи 71 АПК РФ арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В силу части 1 статьи 67, статьи 68 АПК РФ арбитражный суд принимает только те доказательства, которые имеют отношение к рассматриваемому делу (относимость доказательств). Обстоятельства дела, которые должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами (допустимость доказательств). Арбитражный суд в соответствии со статьей 71 АПК РФ оценивает доказательства (на предмет относимости, допустимости, достоверности, достаточности и взаимной связи в их совокупности) по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

Отношения, связанные с банкротством граждан, регулируются положениями главы X Закона о банкротстве. Отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве (пункт 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

Согласно статье 61.1 Закона о банкротстве сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в настоящем Федеральном законе.

В силу пункта 1 статьи 213.32 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки должника-гражданина по основаниям, предусмотренным статьей 61.2 или 61.3 настоящего Федерального закона, может быть подано финансовым управляющим по своей инициативе либо по решению собрания кредиторов или комитета кредиторов, а также конкурсным кредитором или уполномоченным органом, если размер его кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, составляет более десяти процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, не считая размера требований кредитора, в отношении которого сделка оспаривается, и его заинтересованных лиц.

В обоснование своего заявления, финансовый управляющий ссылаясь на то, что за должником было зарегистрировано жилое помещение со следующими характеристиками: кадастровый номер 50:08:0050417:869, по адресу: МО, р-н Истринский, с/п Обушковское, д. Писково, д. 161, кв. 2, общей площадью 74.7 кв.м.

В последствии по договору купли-продажи квартиры от 25.03.2021 указанное жилое помещение было отчуждено должником в пользу Кутяева Алексея Владимировича (далее – Кутяев А.В., ответчик) по цене значительно уступающей рыночной при наличии у должника признаков неплатежеспособности.

Финансовый управляющий считает указанную сделку недействительной на основании п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве, поскольку на момент совершения указанных сделок должник обладал признаками неплатежеспособности, а также спорная сделка совершена при неравноценном встречном исполнении.

Исследовав материалы настоящего обособленного спора, изучив доводы заявления, суд пришел к выводу о наличии оснований для его удовлетворения, на основании следующего.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 28.02.2022 возбуждено производство по делу о банкротстве должника, оспариваемая сделка совершена должником 25.03.2021, то есть в период подозрительности, предусмотренный п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка).

Неравноценным встречным исполнением обязательств будет признаваться, в частности, любая передача имущества или иное исполнение обязательств, если рыночная стоимость переданного должником имущества или осуществленного им иного исполнения обязательств существенно превышает стоимость полученного встречного исполнения обязательств, определенную с учетом условий и обстоятельств такого встречного исполнения обязательств.

Согласно разъяснениям, изложенным 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)» (далее - Постановление № 63) 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.

Таким образом, для признания сделки недействительной на основании пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве необходимо установить наличие совокупности условий: совершение сделки должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления и неравноценное встречное исполнение обязательств другой стороной сделки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно пункту 3 статьи 423 ГК РФ договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное.

Так, 25.03.2021 между Сухановой Т.Л. (Продавец) и Кутяевым А.В. (Покупатель) заключен договор купли-продажи квартиры, согласно которому Суханова Т.Л. продает, а Кутяев А.В. покупает в собственность помещение.

Согласно п. 4 договора, стоимость помещения составляет 9 350 000 руб.

Указанную стоимость Покупатель оплачивает Продавцу в течение 1 календарного дня с момента государственной регистрации перехода права собственности по Договору.

Как следует из выписки по расчетному счету 08.04.2021 должнику была перечислена сумма в размере 9 350 000 руб.

По мнению финансового управляющего недвижимое имущество было отчуждено по значительно заниженной стоимости, по цене приобретения должником этой квартиры в 2019 году у ООО «БизнесПроект».

Так, согласно информации, содержащейся на специализированных интерне-источниках рыночные цены аналогичного объекта недвижимости (расположенного в том же самом доме) составляет до 26 692 102 руб. 08 коп.

Таким образом, несмотря на то, что фактическая рыночная стоимость жилого помещения за трехлетний период владения им должником увеличилась, Сухановой Т.Л. оно было отчуждено по цене приобретения за 9 350 000 руб.

В целях проверки указанного довода финансового управляющего, определением Арбитражного суда города Москвы от 27.06.2023 была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручить эксперту АНО «Центр производства судебных экспертиз».

На разрешение эксперта Азовского М.В. поставлен следующий вопрос:

1) Какова рыночная стоимость квартиры, общей площадью 74,7 кв.м., расположенной по адресу МО, Истринский р-н, с/п Обушковское, д. Писково д.161 кв.2, кадастровый номер 50:08:0050417:869, по состоянию на 25.03.2021?

Согласно поступившему заключению эксперта № 27520 от 17.10.2023 рыночная стоимость квартиры общей площадью 74.7 кв.м., расположенной по адресу: МО, Истринский р-н, с/п Обушковское, д. Писково, д. 161, кв. 2, кадастровый номер 50:08:0050417:869, по состоянию на 25.03.2021 составляет 14 812 861 руб.

Результаты судебной экспертизы, изложенные в заключении эксперта от № 27520 от 17.10.2023, оформлены с соблюдением требований статей 82, 83 и 86 АПК РФ.

В качестве эксперта привлечено лицо, обладающее специальными познаниями, которые были необходимы для дачи заключения по поставленному судом вопросу, экспертом дана подписки о том, что он предупрежден об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; экспертное заключение по форме и содержанию соответствует требованиям части 1 статьи 86 АПК РФ.

Изложенные в экспертном заключении данные объективно и достоверно подтверждают вывод о рыночной стоимости спорной квартиры; не принимать указанное заключение у суда нет оснований.

Заключение экспертизы выполнено полно, не содержит неточности и неясности в ответе на поставленный вопрос, вывод эксперта является однозначным, не носит вероятностного характера, экспертом проведен подробный необходимый анализ в обоснование вывода, в связи, с чем у суда отсутствуют сомнения в обоснованности представленного доказательства.

Принимая во внимание все пояснения эксперта и выводы, указанные в заключении, суд признает в качестве надлежащего и допустимого доказательства заключение № 27520 от 17.10.2023 достаточным для рассмотрения спора по существу заявленных требований.

В данном случае, исходя из фактических обстоятельств дела, спорный объект выбыл из собственности должника по существенно заниженной стоимости. Обратного не доказано.

Согласно позиции, изложенной в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.09.2018 № 308-ЭС18-6318 по делу № А32-45671/2015, о недобросовестности приобретателя может свидетельствовать не только заинтересованность, но приобретение имущества по многократно заниженной цене, отсутствие встречного предоставления.

Оценив в совокупности условия сделки и достигнутый результат, суд пришел к выводу, что стороны договора создали условия для вывода имущества должника-гражданина, исключившие возможность реализации ликвидного имущества с целью погашения требований кредиторов должника-гражданина.

С учетом всех приведенных выше обстоятельств, суд пришел к выводу, что оспариваемая сделка является недействительной на основании п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

Согласно части 2 статьи 167 ГК РФ 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.

В силу части 1 статьи 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 главой III.1 Закона о банкротстве, 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 ГК РФ об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

Применяя последствия недействительности сделки, суд преследует цель приведения сторон данной сделки в первоначальное положение, которое существовало до ее совершения.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о применении последствий недействительности сделки в виде обязанности Кутяев Алексея Владимировича возвратить в конкурсную массу жилое помещение: кадастровый номер 50:08:0050417:869, по адресу: МО, р-н Истринский, с/п Обушковское, д. Писково, д. 161, кв. 2, общей площадью 74.7 кв.м.

Восстановить право требования Кутяева Алексея Владимировича к Сухановой Т.Л. в размере 9 350 000 руб.

В соответствии с п. 19 постановления ВАС № 63 и со ст. ст. 110 - 112 АПК РФ судебные расходы по делу, связанные с уплатой остатка экспертизы в размере 30 000 руб., суд возложил на ответчика.

В силу части 1 статьи 64 и статей 71, 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств, при оценке которых он руководствуется правилами статей 67 и 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации об относимости и допустимости доказательств.

Согласно разъяснениям, изложенным в абзаце 4 пункта 19 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 г. № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» заявление об оспаривании сделки по правилам главы III.1 названного Закона 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 частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 32, 61.1 Закона о банкротстве, статьями 65, 71, 75, 184, 185, 223 АПК РФ, а также иными нормативными актами, указанными по тексту судебного акта:

ОПРЕДЕЛИЛ:

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры от 25.03.2021, заключенный между Сухановой Татьяной Леонидовной и Кутяевым Алексеем Владимировичем.

Применить последствия недействительности сделки, а именно: обязать Кутяева Алексея Владимировича возвратить в конкурсную массу Сухановой Татьяной Леонидовной жилое помещение кадастровый номер 50:08:0050417:869, по адресу: МО, р-н Истринский, с/п Обушковское, д. Писково, д. 161, кв. 2, общей площадью 74.7 кв.м.

Восстановить право требования Кутяева Алексея Владимировича к Сухановой Т.Л. в размере 9 350 000 руб.

Взыскать с Кутяева Алексея Владимировича в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 6 000 руб.

Взыскать с Кутяева Алексея Владимировича в пользу Сухановой Татьяны Леонидовны расходы за проведение экспертизы в размере 30 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с момента изготовления в полном объеме.

*Информация о движении дела, о порядке ознакомления с материалами дела и получении копий судебных актов может быть получена на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: [www.msk.arbitr.ru](http://www.msk.arbitr.ru).*

Судья

И.А. Белова