

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ****О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

09 сентября 2025 года

Дело № А33-23076-3/2021

Красноярск

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 26 августа 2025 года.
В полном объеме определение изготовлено 09 сентября 2025 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Патракеевой А.Г.,
рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего общества с
ограниченной ответственностью «Фирма Сити» Скороспешева Дениса Игоревича
к Немчиной Марии Михайловне (г. Назарово)
о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности
сделки

в деле по заявлению Федеральной налоговой службы в лице МИФНС России №12 по
Красноярскому краю о признании общества с ограниченной ответственностью «Фирма
Сити» (ИНН 2456004527, ОГРН 1022401590287) несостоятельным (банкротом) как
отсутствующего должника,

при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований
относительно предмета спора Колтуна Олега Владимировича, общества с ограниченной
ответственностью «Шельф» (ИНН 2404002293), Шнайдера Сергея Львовича,

в присутствии:

посредством сервиса «Онлайн-заседания» информационной системы «Картотека
арбитражных дел» конкурсного управляющего ООО «Фирма Сити» Скороспешева Д.И.,
действующего на основании судебного акта, личность удостоверена паспортом (до и после
перерыва);

от третьего лица Шнайдер С.Л.: Ицких Л.М., представителя по доверенности от
12.12.2024, личность удостоверена паспортом (до перерыва),

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Россихиным Е.Е.,

установил:

Федеральная налоговая служба в лице МИФНС России №12 по Красноярскому краю
(далее – уполномоченный орган, заявитель) обратилась в Арбитражный суд Красноярского
края 03.09.2021 (направленное посредством системы «Мой Арбитр» 02.09.2021) с заявлением
о признании общества с ограниченной ответственностью «Фирма Сити» (далее - должник)
банкротом по упрощенной процедуре отсутствующего должника, просит включить
задолженность в размере 1 028 306 рублей 54 копеек в реестр требований кредиторов, из
которой: 31 285 рублей 13 копеек – основной долг второй очереди, 771 920 рублей 90 копеек
– основной долг третьей очереди, 225 100 рублей 51 копеек – пени и проценты третьей
очереди, подлежащие отдельному учету.

Уполномоченный орган предлагает утвердить арбитражного управляющего из числа
членов Ассоциации Арбитражных управляющих «Содружество» (191124, Санкт-Петербург,
проспект Суворовский, д. 65, лит. Б, пом. 8-Н43).

Определением от 10.09.2021 заявление оставлено без движения.

Определением от 18.10.2021 (после устранения обстоятельств, послуживших основанием
для оставления заявления без движения) заявление принято к производству суда. Судебное
заседание откладывалось.

Решением от 18.10.2022 общество с ограниченной ответственностью «Фирма Сити» признано банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре отсутствующего должника. Конкурсным управляющим должника утвержден Скороспешев Денис Игоревич.

Сообщение конкурсного управляющего о признании должника банкротом опубликовано в газете «Коммерсантъ» №197(7398) от 22.10.2022.

11.10.2023 в Арбитражный суд Красноярского края поступило заявление конкурсного управляющего ООО «Фирма Сити» Скороспешева Д.И. о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки, в соответствии с которым заявитель просит:

1. Признать договор купли-продажи имущества от 26.08.2019, заключенный между ООО «Фирма Сити» и Немчиной Марией Михайловной, недействительным.

2. Применить последствия недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу должника следующего имущества:

- земельный участок с кадастровым номером 24:54:0106006:57, площадью 1186 кв.м. по адресу: Красноярский край, г. Назарово, 22-1 микрорайон, № 1Г,

- сооружение подъездной дороги к автозаправочной станции с кадастровым номером 24:54:0106006:417, общей площадью 1054 кв.м. по адресу: Красноярский край, г. Назарово, 22-1 микрорайон, № 1Г.

3. Предоставить отсрочку уплаты государственной пошлины.

Определением от 18.10.2023 заявление принято к производству, назначено судебное заседание. Определением от 16.01.2024 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Колтун Олег Владимирович, общество с ограниченной ответственностью «Шельф» (ИНН 2404002293). Определением от 20.11.2024 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Шнайдер Сергей Львович. Судебное заседание откладывалось.

Конкурсный управляющий ходатайствует об уточнении ранее заявленных требований, согласно которым просит:

1. Признать договор купли-продажи имущества от 26.08.2019, заключенный между ООО «Фирма Сити» и Немчиной Марией Михайловной, недействительным.

2. Применить последствия недействительности сделки в виде взыскания с Немчиной Марии Михайловны в конкурсную массу должника денежных средств в размере 4 079 000 рублей.

В судебном заседании 30.05.2024 в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ходатайство об уточнении заявленных требований принято судом. Дело рассматривается с учетом заявленного уточнения.

От ООО «Шельф» поступил отзыв, в котором указывает, что является добросовестным приобретателем, спорное имущество приобретено у Немчиной М.М. по договору от 18.05.2021.

Конкурсным управляющим представлено аналитическое заключение №АЦ2024П-220 от 29.05.2024 составленное ООО «Экспертные решения», согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:54:0106006:57, площадью 1186 кв.м., по адресу: Красноярский край, г. Назарово, 22-1 микрорайон, № 1Г, на дату оценки составляет 4 079 000 рублей.

От уполномоченного органа поступил отзыв, согласно которому в период с 26.08.2019 по 18.10.2022 денежные средства, вырученные от реализации имущества, на расчетный счет общества не поступали. На дату совершения сделки должник имел признаки неплатежеспособности, поскольку была просужена задолженность перед ПАО «Сбербанк России», Администрацией г. Назарово, были возбуждены исполнительные производства.

От Шайдера С.Л. поступил отзыв, в котором возражает против заявления конкурсного управляющего. Представил заключение специалиста (рецензия) № 2930-25 на аналитическое заключение от 29.05.2024, из которой следует, что рецензент указывает на отсутствие у Веремьевой В.В. сведений о квалификации специалиста по направлению «Оценка

недвижимости», заключение не соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», экспертом не представлен анализ социально-экономического развития на дату оценки в Российской Федерации, Красноярском крае, г. Назарово и т.д.

Конкурсным управляющим представлено аналитическое заключение №АЦ2025П-5 от 15.01.2025, составленное ООО «Экспертные решения», согласно которому рыночная стоимость права собственности на оцениваемый земельный участок по состоянию на 26.08.2019, с учетом округления, составляет 577 523 рублей.

Конкурсный управляющий возражает относительно доводов рецензента, указывает, что заключение составлено в рамках оказания консультационно-аналитических услуг, является мнением специалиста и не является отчетом об оценке, соответственно, не должно соответствовать всем требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Кроме того, ссылка на пункты Федерального закона № 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" не имеет отношения к аналитическому заключению, поскольку регламентирует деятельность судебных экспертов и проведение судебной экспертизы. В данном случае проводилась аналитическая работа и никаких вопросов перед специалистом не ставилось. Осмотр не производился ввиду отсутствия доступа к объекту оценке. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе представлен на стр. 16-25 заключения. Указанный стандарт не обязывает проводить анализ социально-экономического положения в городе расположения. На дату оценки аналоги в месте расположения спорного земельного участка отсутствуют. Применены коэффициенты корректировки на местоположение.

Для участия в судебном заседании явился представитель третьего лица и конкурсный управляющий.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания путем направления копий определения и размещения текста определения на официальном сайте Арбитражного суда Красноярского края в сети Интернет по следующему адресу: <http://krasnoyarsk.arbitr.ru>, в судебное заседание не явились.

Определения арбитражного суда от 18.10.2023, от 16.01.2024, от 30.05.2024 направлены ответчику и Колтуну О.В. по адресу регистрации, согласно представленным в материалы дела сведениям из Управления по вопросам миграции ГУ МВД России по Красноярскому краю. Согласно почтовым уведомлениям судебные акты не получены ответчиком, возвращены в суд с отметкой об истечении срока хранения.

Конкурсный управляющий поддержал заявление.

Представитель третьего лица поддержал доводы, изложенные в отзыве.

Заслушав устные выступления, исследовав представленные доказательства, арбитражный суд установил следующие обстоятельства, имеющие значение для дела, пришел к следующим выводам.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту - Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц рассматриваются по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

В соответствии со статьей 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 3 статьи 61.1 Закона о банкротстве под сделками, которые могут оспариваться по правилам главы III.1 этого Закона, понимаются в том числе действия, направленные на исполнение обязательств и обязанностей, возникающих в соответствии с гражданским, трудовым, семейным законодательством, законодательством о налогах и сборах, таможенным законодательством Российской Федерации, процессуальным законодательством Российской Федерации и другими отраслями законодательства

Российской Федерации, а также действия, совершенные во исполнение судебных актов или правовых актов иных органов государственной власти.

Согласно пункту 1 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)» по правилам главы III.1 Закона о банкротстве могут, в частности, оспариваться:

действия, являющиеся исполнением гражданско-правовых обязательств (в том числе наличный или безналичный платеж должником денежного долга кредитору, передача должником иного имущества в собственность кредитора), или иные действия, направленные на прекращение обязательств (заявление о зачете, соглашение о новации, предоставление отступного и т.п.);

банковские операции, в том числе списание банком денежных средств со счета клиента банка в счет погашения задолженности клиента перед банком или другими лицами (как безакцептное, так и на основании распоряжения клиента);

выплата заработной платы, в том числе премии;

брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов;

уплата налогов, сборов и таможенных платежей как самим плательщиком, так и путем списания денежных средств со счета плательщика по поручению соответствующего государственного органа;

действия по исполнению судебного акта, в том числе определения об утверждении мирового соглашения, а также само мировое соглашение;

перечисление взыскателю в исполнительном производстве денежных средств, вырученных от реализации имущества должника.

В соответствии с пунктом 1 статьи 61.8 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки должника подается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве должника, и подлежит рассмотрению в деле о банкротстве должника.

Согласно статье 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, при этом срок исковой давности исчисляется с момента, когда арбитражный управляющий узнал или должен был узнать о наличии оснований для оспаривания сделки, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд с заявлением о признании договора купли-продажи имущества от 26.08.2019 недействительным. В качестве правовых оснований конкурсный управляющий указывает пункт 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

Как следует из материалов дела, между ООО «Фирма Сити» в лице директора Колтуна Олега Владимировича (продавец) и Немчиной Марией Михайловной (покупатель) заключен купли-продажи имущества от 26.08.2019, по условиям которого продавец продает, а покупатель покупает земельный участок, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Назарово, 22-й микрорайон, № 1Г, с кадастровым номером 24:54:0106006:57, с разрешенным использованием: под объекты придорожного сервиса; сооружение подъездной дороги к автозаправочной станции с кадастровым номером 24:54:0106006:417, назначение: сооружение дорожного транспорта, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Назарово, 22-й микрорайон, № 1Г, пункт 1.1 договора. Цена имущества составляет 100 000 рублей, в том числе земельного участка – 80 000 рублей, сооружения – 20 000 рублей, пункт 2.1 договора. По соглашению сторон стоимость имущества должна быть оплачена покупателем наличными денежными средствами. Оплата производится в момент подписания договора, покупатель несет все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, пункты 2.2, 2.3 договора.

Право собственности возникает у покупателя с момента государственной регистрации права собственности, пункт 3.2 договора.

Согласно акту приема-передачи от 26.08.2019 ООО «Фирма Сити» передало Немчиной М.М. спорное имущество.

Согласно выписке из ЕГРН в настоящее время собственником спорного имущества является Шнайдер С.Л.

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

В соответствии с пунктом 2 статьи 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.

В пункте 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 №63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" разъяснено, что сделки, совершенные в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов (пункт 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве), признаются недействительными, если были доказаны следующие факты: 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.

Согласно статье 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.

При определении вреда имущественным правам кредиторов следует иметь в виду, что в силу абзаца 32 статьи 2 Закона о банкротстве под ним понимается уменьшение стоимости или размера имущества должника и (или) увеличение размера имущественных требований к должнику, а также иные последствия совершенных должником сделок или юридически значимых действий, приведшие или могущие привести к полной или частичной утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества.

Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве 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.

Исходя из буквального толкования статьи 61.2 Закона о банкротстве следует, что установление неравноценности встречного исполнения возможно прежде всего путем сравнения условий оспариваемой сделки и условий ее заключения с соответствующими условиями аналогичных сделок и условиями их заключения, а также путем исследования иных доказательств.

Оспариваемая сделка - договор купли-продажи имущества между ООО «Фирма Сити» и Немчиной М.М. - совершена 26.08.2019, то есть в течение трех лет до принятия заявления о признании банкротом (18.10.2021).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)», если же подозрительная сделка с неравноценным встречным исполнением была совершена не позднее чем за три года, но не ранее чем за один год до принятия заявления о признании банкротом, то она может быть признана недействительной только на основании пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве при наличии предусмотренных им обстоятельств (с учетом пункта 6 настоящего Постановления).

Конкурсный управляющий указывает, что на момент совершения оспариваемой сделки должник отвечал признакам неплатежеспособности (или недостаточности имущества), поскольку в отношении должника было возбуждено дело о банкротстве А33-25461/2019.

В рамках дела А33-25461/2019 ПАО «Сбербанк России» обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о признании ООО «Фирма Сити» несостоятельным банкротом.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 18.09.2019 заявление принято к производству арбитражного суда, назначено судебное заседание. Судебное заседание откладывалось.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 15.01.2020 требование публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице Красноярского отделения №8646 (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195) признано обоснованным. Временным управляющим должника назначена Кубышкина Н.В. Сообщение временного управляющего о введении наблюдения в отношении ООО «Фирма Сити» опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 18 от 01.02.2020.

Решением от 15.06.2020 общество с ограниченной ответственностью «Фирма Сити» (ИНН 2456004527, ОГРН 1022401590287) признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство сроком до 09.12.2020, конкурсным управляющим должника утвержден Кубышкина Н.В.

Определением от 19.04.2021 производство по делу №А33-25461/2019 прекращено.

От уполномоченного органа поступил отзыв, согласно которому в период с 26.08.2019 по 18.10.2022 денежные средства, вырученные от реализации имущества, на расчетный счет общества не поступали. На дату совершения сделки должник имел признаки неплатежеспособности, в реестр требований кредиторов в настоящий момент включена

кредиторская задолженность в размере 1 169 956,11 руб. Задолженность в пользу Федеральной налоговой службой образовалась с 30.06.2018.

Кроме того, должник на момент заключения договора имел задолженность перед ПАО «Сбербанк России» (исполнительный лист от 2019-02-05 № ФС024140467), задолженность в размере 14 438 613 рублей образовалась с ноября 2017 года. Также имелась задолженность перед Администрацией города Назарово (исполнительный лист от 2018-02-20 №ФС016670343), задолженность в размере 174 298,72 руб. образовалась с от 06.02.2015 (данные сведения получены от Федеральной службы судебных приставов).

Таким образом, на момент передачи имущества по оспариваемому договору у должника имелась задолженность перед кредиторами по денежным обязательствам, возникшим ранее и в период неисполнения, и размер которых дают основания для вывода о наличии у должника признаков неплатежеспособности.

Доказательством того, что должник и ответчик являются заинтересованными по отношению друг другу лицами, является то обстоятельство, что по условиям договора купли-продажи имущества предусмотрено условие о существенно заниженной цене сделки, чем могло бы быть при заключении сделки между не аффилированными лицами.

Доказательства оплаты по договору купли-продажи спорного имущества в материалы дела ответчиком не представлены.

Пояснения по обстоятельствам совершения оспариваемой сделки, а также сведения о наличии финансовой возможности приобретения объекта недвижимости также не представлены.

Как правило, если стороны договора купли-продажи недвижимости не взаимозависимые лица, установленная цена недвижимости считается рыночной (стоимость имущества устанавливается в размерах, приближенных к кадастровой стоимости).

Уполномоченным органом установлено, что договором купли-продажи имущества от 26.08.2019 стоимость имущества составила 100 000 рублей, что меньше рыночной стоимости имущества в 5 раз, следовательно, продажа недвижимого имущества по цене ниже рыночной стоимости характеризует сложившиеся отношения между ответчиком и должником как приятельские.

Поскольку аффилированность может быть, как юридической, так и фактической, указанное, подтверждает заинтересованность ответчика и должника в совершении оспариваемой сделки, а также доказывает и осведомленность о неплатежеспособности последнего. Кроме того, на наличие фактической аффилированности также указывает и поведение лиц в хозяйственном обороте, в частности, заключение между собой сделки и последующее их исполнение на условиях, недоступных обычным (независимым) участникам рынка.

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)» разъяснено, что для признания сделки недействительной на основании указанной нормы не требуется, чтобы она уже была исполнена обеими или одной из сторон сделки, поэтому неравноценность встречного исполнения обязательств может устанавливаться исходя из условий сделки. В соответствии с абзацем первым пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве неравноценное встречное исполнение обязательств другой стороной сделки имеет место, в частности, в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия на момент ее заключения существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки. При сравнении условий сделки с аналогичными сделками следует учитывать как условия аналогичных сделок, совершавшихся должником, так и условия, на которых аналогичные сделки совершались иными участниками оборота. На основании пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве может быть оспорена также сделка, условия которой формально предусматривают равноценное встречное исполнение, однако должнику на момент ее заключения было известно, что у контрагента по сделке нет и не будет имущества, достаточного для осуществления им встречного исполнения. Судам необходимо учитывать, что по правилам упомянутой нормы

могут оспариваться только сделки, в принципе или обычно предусматривающие встречное исполнение; сделки же, в предмет которых в принципе не входит встречное исполнение (например, договор дарения) или обычно его не предусматривающие (например, договор поручительства или залога), не могут оспариваться на основании пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, но могут оспариваться на основании пункта 2 этой статьи.

Ответчиком также не представлено доказательств, подтверждающих обоснованность соотношения приобретения земельного участка по стоимости 100 000 рублей, кадастровая стоимость которого составляет 1 202 295,64 рублей.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется в первую очередь путем проведения государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка проводится не ранее чем через три года и не позднее чем через пять лет с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих категорий земель. Если такая периодичность соблюдена, оценку могут провести одновременно и в отношении расположенных на территории субъекта РФ объектов недвижимости, указанных в п. п. 1 и 2 ч. 1 ст. 11 Закона о кадастровой оценке.

Таким образом, согласно представленной в материалы дела выписке из ЕГРН, кадастровая стоимость спорного земельного участка определялась в период с 2009 по 2023 годы.

Конкурсным управляющим представлено аналитическое заключение №АЦ2025П-5 от 15.01.2025, составленное ООО «Экспертные решения», согласно которому рыночная стоимость права собственности на оцениваемый земельный участок по состоянию на 26.08.2019, с учетом округления составляет 577 523 рублей.

От Шнайдера С.Л. поступил отзыв и заключение специалиста (рецензия) № 3097-25 на аналитическое заключение, из которой рецензии следует, что заключение не соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», в заключении отсутствует информация о дате осмотра и о причинах, по которым осмотр не проводился, экспертом не представлен анализ социально-экономического развития на дату оценки в РФ, Красноярском крае, г. Назарово, экспертом не представлены фактические предложения о продаже земельных участков в районе местоположения оцениваемого объекта.

Конкурсный управляющий возражает относительно доводов рецензента, указывает, что заключение составлено в рамках оказания консультационно-аналитических услуг, является мнением специалиста и не является отчетом об оценке, соответственно, не должно соответствовать всем требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Кроме того, ссылка на пункты Федерального закона № 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" не имеет отношения к аналитическому заключению, поскольку регламентирует деятельность судебных экспертов и проведение судебной экспертизы. В данном случае проводилась аналитическая работа и никаких вопросов перед специалистом не ставилось. Осмотр не производился ввиду отсутствия доступа к объекту оценке. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе представлен на стр. 16-25 заключения. Указанный стандарт не обязывает проводить анализ социально-экономического положения в городе расположения. На дату оценки аналоги в месте расположения спорного земельного участка отсутствуют. Применены коэффициенты корректировки на местоположение.

Принимая во внимание, что лицами, участвующими в дела ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы не заявлялось, конкурсным управляющим представлено аналитическое заключение №АЦ2025П-5 от 15.01.2025 об определении рыночной стоимости земельного участка на дату заключения сделки, ответчиком, третьими лицами иной отчет об оценке, опровергающий указанную в заключении стоимость имущества, не представлен, данный отчет принимается судом в качестве надлежащего доказательства рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Заключение специалиста дано по инициативе третьего лица. Специалист, дающий рецензию, не предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного

экспертного заключения по [статье 307](#) Уголовного кодекса Российской Федерации. Подобная рецензия является субъективным мнением третьего лица.

Таким образом, результатом совершения оспариваемой сделки явилось уменьшение размера имущества должника, за счет которого кредиторы могли бы получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника.

Достаточных доказательств наличия имущества должника, за счет которого возможно покрытие неисполненных обязательств перед кредиторами, в материалах дела не имеется.

При изложенных обстоятельствах, арбитражный суд приходит к выводу, что наличие неисполненных обязательств перед кредиторами в момент совершения оспариваемой сделки, свидетельствует о причинении вреда имущественным интересам кредиторов, в связи с совершением должником безвозмездной сделки по отчуждению имущества должника в пользу заинтересованного лица, который мог и должен был знать о признаках неплатежеспособности должника на дату совершения оспариваемой сделки, и о том, что в результате совершения сделки причинен вред имущественным правам кредиторов.

Совершение оспариваемой сделки имело целью вывод активов должника и направлена на причинение ущерба имущественным правам кредиторов ООО «Фирма Сити» и самому должнику, учитывая отсутствие доказательств встречного предоставления по спорной сделке. Следовательно, имущественный вред конкурсным кредиторам должника был причинён оспариваемой сделкой, как совершенной в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом, в условиях неплатежеспособности должника, при том, что другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка).

На основании вышеизложенного, суд приходит к выводу о недействительности сделки должника – договора купли-продажи имущества от 26.08.2019, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Фирма Сити» и Немчиной М.М. в соответствии с пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 29 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)», если сделка, признанная в порядке главы III.1 Закона о банкротстве недействительной, была исполнена должником и (или) другой стороной сделки, суд в резолютивной части определения о признании сделки недействительной также указывает на применение последствий недействительности сделки (пункт 2 статьи 167 ГК РФ, пункт 1 статьи 61.6 и абзац второй пункта 6 статьи 61.8 Закона о банкротстве) независимо от того, было ли указано на это в заявлении об оспаривании сделки.

В соответствии со статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

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, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Последствия признания недействительной сделки должника установлены в статье 61.6 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 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 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 61.6 Закона о банкротстве кредиторы и иные лица, которым передано имущество или перед которыми должник исполнял обязательства или обязанности по сделке, признанной недействительной на основании пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве и ГК РФ, в случае возврата в конкурсную массу полученного по недействительной сделке имущества приобретают право требования к должнику, которое подлежит удовлетворению в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве).

Как ранее указано судом, отчуждение спорного имущества осуществлено без встречного предоставления. Спорное имущество выбыло из собственности ответчика, соответственно, подлежат применению последствия недействительности сделки в виде взыскания с Немчиной Марии Михайловны в пользу конкурсной массы общества с ограниченной ответственностью «Фирма Сити» (ИНН 2456004527, ОГРН 1022401590287) денежных средств в размере 577 523 рублей в качестве действительной стоимости недвижимого имущества, являвшегося предметом договора купли-продажи от 26.08.2019.

В пункте 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», разъяснено, что распределение судебных расходов в деле о банкротстве между лицами, участвующими в деле, осуществляется с учетом целей конкурсного производства и наличия в деле о банкротстве обособленных споров, стороны которых могут быть различны.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны, пропорционально удовлетворенным требованиям.

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

В соответствии с подпунктами 2 и 4 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на дату подачи заявления об оспаривании сделок должника) по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, государственная пошлина при подаче искового заявления по спорам, возникающим при заключении, изменении или расторжении договоров, а также по спорам о признании сделок недействительными уплачивается в размере 6 000 рублей.

В пункте 24 Постановления от 11.07.2014 № 46 Пленум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации разъяснил, что использованное в подпункте 2 пункта 1 статьи 333.21 НК РФ для целей исчисления государственной пошлины понятие спора о признании сделки недействительной охватывает как совместное предъявление истцом требований о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности, так и предъявление истцом любого из данных требований в отдельности.

Размер государственной пошлины за рассмотрение арбитражным судом заявления о признании сделки недействительной и применении последствий её недействительности составляет 6000 рублей.

Принимая во внимание, что заявление конкурсного управляющего удовлетворено и при подаче заявления заявителю предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины, то государственная пошлина в размере 6 000 рублей подлежит взысканию с Немчиной Марии Михайловны в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 61.1, 61.8 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

О П Р Е Д Е Л И Л:

заявленные требования удовлетворить.

Признать недействительной сделкой договор купли-продажи имущества от 26.08.2019, заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «Фирма Сити» и Немчиной Марией Михайловной.

Применить последствия недействительности сделки в виде взыскания с Немчиной Марии Михайловны в пользу конкурсной массы общества с ограниченной ответственностью «Фирма Сити» (ИНН 2456004527, ОГРН 1022401590287) денежных средств в размере 577 523 рублей в качестве действительной стоимости недвижимого имущества, являвшегося предметом договора купли-продажи от 26.08.2019.

Взыскать с Немчиной Марии Михайловны в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6000 рублей.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что настоящее определение может быть обжаловано в течение одного месяца после его вынесения путём подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Красноярского края.

Судья

А.Г. Патракеева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 29.07.2025 3:24:12

Кому выдана Патракеева Анна Григорьевна