



О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

резолютивная часть определения объявлена 25 декабря 2024 года

полный текст определения изготовлен 17 января 2025 года.

Арбитражный суд Кабардино-Балкарской Республики

в составе судьи А.Ю. Маировой,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Д.А.Кардановой,

рассмотрев в открытом судебном заседании заявление заседании заявление Мартыновой Светланы Анатольевны, г. Нальчик

о признании недействительной сделки должника

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) гражданина Григорян Романа Робертовича, г. Нальчик (ИНН 263000756999)

с привлечением в качестве соответчика Саносян Мхитара Сашаевича,

заинтересованное лицо: Управление Федеральной службы кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле

У С Т А Н О В И Л:

решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 24.09.2019 гражданин Григорян Роман Робертович признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Мартынова Светлана Анатольевна - член саморегулируемой организации САУ «Авангард».

Сообщение о признании Григорян Романа Робертовича банкротом и введении в отношении должника процедуры реализации имущества опубликовано финансовым управляющим на сайте ЕФРСБ 20.09.2019 (№4186714).

Срок процедуры реализации имущества должника продлевался.

23.09.2024 от финансового управляющего должника – Мартыновой Светланы Анатольевны в суд поступило заявление, в котором финансовый управляющий просит:

- признать договор купли-продажи от 10.02.2015 (28.02.2020г. дата государственной регистрации сделки) нежилого здания, гаража, площадью 19,2 кв.м. кадастровый номер 26:33:010101:2608, адрес: Ставропольский кр., г. Пятигорск, ул. Ермолова, гараж 72, заключенный гр. РФ Григоряном Романом Робертовичем с гр. РФ Саносяном Мхитаром

Доступ к материалам дела № А20-3842/2019 на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) доступен после авторизации средствами портала Госуслуги (www.gosuslugi.ru) и введения секретного кода:

Сашаевичем 29.01.1966 года рождения, место рождения: село Айгабац, Ахурянского района, республики Армении, паспорт гражданина РФ: серия 0711 № 573641, выдан Отделом УФМС России по Ставропольскому краю в Минераловодском районе 07.10.2011г., код подразделения 260-021, зарегистрированным по адресу 357243, Ставропольский край, Минераловодский район, хутор Возрождение, ул. Степная, д.57 ничтожным;

- применить последствия недействительности сделки, в виде обязанности Саносяна Мхитара Сашаевича 29.01.1966 года рождения возвратить в конкурсную массу должника спорное имущество и obligations Управления Росреестра по Ставропольскому краю аннулировать запись государственной регистрации прекращения права Григоряна Романа Робертовича от 28.02.2020г. на нежилое здание, гараж, площадью 19,2 кв.м. кадастровый номер 26:33:010101:2608, адрес: Ставропольский кр., г. Пятигорск, ул. Ермолова, гараж 72.

- Взыскать оплаченную государственную пошлину за рассмотрение настоящего заявления в размере 15 000 руб. с ответчиков солидарно.

17.10.2024 от АО "Россельхозбанк" поступил отзыв, в котором просит удовлетворить заявление в полном объеме.

23.10.2024 от Управления Федеральной службы кадастра и картографии по Ставропольскому краю поступил отзыв, в котором просит отказать в части требований к Управлению.

28.10.2024 от Григорян Р.Р. поступил отзыв, в котором просит отказать в удовлетворении заявления по доводам, изложенным в отзыве.

Определением от 29.10.2024 к участию в рассмотрении обособленного спора в качестве соответчика привлечен Саносян Мхитара Сашаевича, в качестве заинтересованного лица привлечено Управление Федеральной службы кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

24.12.2024 (зарегистрировано 25.12.2024) в суд через систему «Мой Арбитр» от финансового управляющего Мартыновой С.А. поступил отзыв на возражения Управления Росреестра по Ставропольскому краю и Григорян Р.Р., полагает, что срок для оспаривания сделки не пропущен.

Лица, участвующие в рассмотрении обособленного спора, извещенные надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела, в суд своих представителей не направили, ходатайств об отложении судебного заседания не заявлено.

В судебном заседании 24.12.2024 протокольным определением суда объявлен перерыв, после окончания которого – 25.12.2024, судебное заседание продолжено.

Лица, участвующие в рассмотрении обособленного спора, после окончания перерыва в суд своих представителей в суд не направили.

В соответствии с пунктом 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц.

Изучив материалы дела и доводы лиц, участвующих в обособленном споре, оценив в совокупности представленные доказательства, суд установил следующие обстоятельства.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 24.09.2019 (резолютивная часть объявлена 17.09.2019) гражданин Григорян Роман Робертович признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина сроком на четыре месяца, финансовым управляющим утверждена Мартынова Светлана Анатольевна.

В рамках процедуры банкротства Григорян Р.Р. финансовым управляющим Мартыновой С.А. в ходе исполнения своих обязанностей, установлено, что на дату введения процедуры банкротства за должником на праве собственности числилось недвижимое имущество, а именно: нежилое здание, гараж, площадью 19,2 кв.м. кадастровый номер 26:33:010101:2608, адрес: Ставропольский кр., г. Пятигорск, ул. Ермолова, гараж 72. Что подтверждается выпиской из ЕГРН от 16.10.2019г. № 07-00- 4001/5002/2019-6018, пункт 65.1. Указанный объект был включен в конкурсную массу должника, что подтверждается инвентаризационной описью от 16.02.2020г., пункт 22 и входил в состав реализуемого имущества, согласно Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества Григорян Романа Робертовича, не обремененного залогами обязательствами, утвержденному определением Арбитражного суда КБР от 23.01.2023 по делу №A20-3842/2019. Между тем, Управлением Росреестра по Ставропольскому краю было зарегистрировано прекращение права должника 28.02.2020, несмотря на наличие в ЕГРН ограничения права и обременение объекта недвижимости в виде запрета регистрации и арестов от 2018-2019г.г., что подтверждается выпиской из ЕГРН от 03.04.2024г. № КУВИ001/2024-92530629, пункт 66, 66.2. Основанием прекращения права собственности должника явился договор купли-продажи от 10.02.2015, заключенный в простой письменной форме (без участия нотариуса) должником с гр. РФ Саносьяном Мхитаром Сашаевичем 29.01.1966 года рождения. Цена сделки - 280 000 рублей. Финансовый управляющий Мартынова С.А. указывает, что не давала согласия на указанную сделку.

По мнению финансового управляющего оспариваемая сделка привела к отчуждению имущества должника с целью причинения вреда имущественным правам кредиторов.

Полагая, что имеются признаки недействительности сделки, финансовый управляющий обратился в суд с настоящим заявлением.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской

Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

По общему правилу, в конкурсную массу гражданина включается все его имущество, имеющееся на день принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом и введении процедуры реализации имущества, а также имущество, выявленное или приобретенное после принятия указанного решения (пункт 1 статьи 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве), в том числе заработная плата и иные доходы 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 нормам 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.

Согласно пункту 1 статьи 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 Законе о банкротстве.

Пунктом 1 статьи 174.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона, в частности из законодательства о несостоятельности (банкротстве), ничтожна в той части, в какой она предусматривает распоряжение таким имуществом (статья 180 Кодекса).

С даты признания гражданина банкротом все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично (абзац 2 пункта 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве).

Согласно абзацу 3 пункта 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве с даты признания

гражданина банкротом сделки, совершенные гражданином лично (без участия финансового управляющего), в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны.

Установлено, что оспариваемый договор купли-продажи от 28.02.2020 (дата государственной регистрации сделки) заключен после принятия заявления о признании несостоятельным (банкротом) должника (6.08.2019) и вынесения судом решения о признании должника несостоятельным (банкротом) и введения процедуры реализации имущества должника (17.09.2019).

Таким образом, поскольку оспариваемая сделка совершена несостоятельным должником в отсутствие согласия финансового управляющего, она является ничтожной, применительно к абзацу 3 пункта 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве.

Доводы Григоряна Р.Р. об истечении сроков исковой давности, отклоняются судом, исходя из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 181 Гражданского кодекса (в редакции Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 100-ФЗ), вступившего в силу с 01.09.2013 и разъяснениями, изложенными в абзаце 2 пункта 101 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166 Гражданского кодекса) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

По оспариваемому договору отчуждено недвижимое имущество, переход права собственности на которое подлежит обязательной государственной регистрации.

Конструкция сделки купли-продажи недвижимости по российскому праву предполагает, что перенос титула собственника производится в момент государственной регистрации.

При оспаривании сделок в деле о банкротстве, конечной целью является ликвидация последствий недобросовестного вывода должником активов перед собственным банкротством и возврат таких активов в конкурсную массу.

Следовательно, в рассматриваемом случае, для оценки обстоятельств необходимо

иметь в виду не дату подписания сторонами договора, в силу которого предполагалась передача недвижимого имущества ответчику, а дату фактического вывода актива, то есть исполнение сделки путем отчуждения имущества.

Оспариваемый договор купли-продажи заключен 10.02.2015, регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество по договору произведена 28.02.2020, то есть, договор исполнен 28.02.2020.

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 N 60 (далее - постановление Пленума N 60) пункт 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2009 N 32 "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" дополнен новым предложением, согласно которому по требованию арбитражного управляющего или кредитора о признании недействительной сделки, совершенной со злоупотреблением правом (статьи 10 и 168 Гражданского кодекса) до или после возбуждения дела о банкротстве, исковая давность в силу пункта 1 статьи 181 Гражданского кодекса составляет три года и исчисляется со дня, когда оспаривающее сделку лицо узнало или должно было узнать о наличии обстоятельств, являющихся основанием для признания сделки недействительной, но не ранее введения в отношении должника первой процедуры банкротства.

Судом на основе анализа материалов дела и представленных доказательств установлено, что на дату введения процедуры банкротства за должником на праве собственности числилось недвижимое имущество, а именно: нежилое здание, гараж, площадью 19,2 кв.м. кадастровый номер 26:33:010101:2608, адрес: Ставропольский кр., г.Пятигорск, ул. Ермолова, гараж 72, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 16.10.2019г. №07-00-4001/5002/2019-6018, пункт 65.1.

Указанный объект был включен в конкурсную массу должника, что подтверждается инвентаризационной описью от 16.02.2020 и входил в состав реализуемого имущества согласно Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества Григорян Романа Робертовича не обремененного залоговыми обязательствами, утвержденному определением Арбитражного суда КБР от 23.01.2023 по делу № А20-3842/2019. Определение не оспорено и вступило в законную силу.

Суд приходит к выводу, что в рассматриваемой ситуации должник, действуя недобросовестно, злоупотребив своими правами не поставил в известность финансового управляющего о наличии договора купли - продажи от 10.02.2015 и зарегистрировал переход прав собственности 28.02.2020 в период процедуры своего банкротства, начавшейся 17.09.2019 (заявление о признании Григорян Р.Р. банкротом принято 6.08.2019), т.е. по

истечении 5 мес. 11 дней.

Сведений о том, что должник обращался в суд с заявлением об исключении из конкурсной массы спорного объекта, либо оспорил в установленном порядке определение Арбитражного суда КБР от 23.01.2023, которым было утверждено положение о продаже указанного объекта, в материалы настоящего дела не представлено.

Также установлено, что по итогам проведенных финансовым управляющим торгов по продаже спорного нежилого здания, гаража, площадью 19,2 кв.м. кадастровый номер 26:33:010101:2608, адрес: Ставропольский кр., г. Пятигорск, ул. Ермолова, гараж 72 (протокол результатов проведения торгов № 41231-ОАОФ/10 от 22.05.2024) был заключен договор от 29.05.2024 купли-продажи с победителем Лукичевым Р.Р. Цена имущества по договору была оплачена. После подачи документов в Росреестр на переоформление права собственности, покупатель установил, что спорный объект принадлежит Саносян Мхитару Сашаевичу. В связи с этим, покупатель имущества - Лукичев Р.Р. отказался от приобретения имущества, обратившись с соответствующим заявлением о возврате денежных средств 20.06.2024.

Таким образом, финансовый управляющий узнала о наличии обстоятельств, являющихся основанием для признания сделки недействительной 20.06.2024.

В своем отзыве (поступил в суд 24.12.2025) на возражения Григоряна РР. И Управления Росреестра по Ставропольскому краю, финансовый управляющий поясняет, что узнать ранее о наличии обстоятельств, являющихся основанием для признания сделки недействительной финансовому управляющему не представлялось необходимым, поскольку согласно выписке из ЕГРН от 16.10.2019 № 07-00-4001/5002/2019-6018, на спорный объект было зарегистрировано ограничение прав и обременение, а именно: п.65.3.1 – запрет на отчуждение №26:33:010101:2608-26/018/2019-3 от 21.01.2019 п.65.3.2 – арест №26:33:010101:2608-26/018/2018-1 от 05.02.2018 п. 65.3.3 – арест № 26:33:010101:2608-26/018/2018- 2 от 24.08.2018.

В своем отзыве по настоящему обособленному спору Управление Росреестра по Ставропольскому краю утверждает, что все записи по ограничению прав были прекращены.

Между тем, согласно выписке из ЕГРН от 3.04.2024. №КУВИ-001/2024-92530629, все вышеуказанные ограничению числятся до настоящего времени – п. 66.3.1; п. 66.3.2; п. 66.3.3 (представлена в материалы обособленного спора, приложение №7 искового заявления). Указанные записи не прекращены и Управлением Росреестра по Ставропольскому краю было зарегистрировано прекращение права должника 28.02.2020, несмотря на наличие в ЕГРН ограничения права и обременение объекта недвижимости.

При этом, Управлением не предоставлены документы-основания для прекращения

записей об ограничении прав.

Таким образом, на основании вышеизложенного, оценив представленные доказательства и доводы сторон, суд приходит к выводу, что срок исковой давности по оспариванию договора купли-продажи от 10.02.2015 (28.02.2020 дата государственной регистрации сделки) начинает течь с 20.06.2024, когда в процедуре банкротства Григорян Р.Р. покупатель имущества Лукичев Р.Р. обратился с заявлением о возврате денежных средств в связи с невозможностью приобретения имущества и финансовый управляющий узнала о наличии обстоятельств, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Суд также отмечает следующее. Как сообщает в своем отзыве Управление Росреестра по Ставропольскому краю, с заявлением о государственной регистрации права на Саносян М.С. от имени продавца обратилась представитель должника - Батурская Елена Ивановна на основании доверенности от 13.06.2016, которая также, в свою очередь является адвокатом и представителем должника на протяжении всей процедуры банкротства Григорян Р.Р. с даты подачи заявления в суд о признании должника банкротом – 6.08.2019.

Являясь квалифицированным специалистом в области права, Батурская Е.Н. не могла не знать, что право собственности на недвижимое имущество у физического или юридического лица возникает с момента регистрации сделки и перехода прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом, в нарушение требований Закона о банкротстве, представитель обратилась с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности со своего доверителя на Саносян М.С. в период процедуры банкротства Григорян Р.Р.

Согласно п. 3 ст. 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 (п. 4 ст. 1 ГК РФ). В силу абзаца первого п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускается 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 данного запрета суд на основании п. 2 ст. 10 ГК РФ с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Оценив представленные в дело доказательства, суд пришел к выводу о том, что

оспариваемый договор является недействительной сделкой, цель его заключения - уменьшить конкурсную массу должника, причинить вред имущественным правам его кредиторов, что является злоупотреблением и нарушает требования пункта 1 статьи 10 ГК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 167 Гражданского кодекса недействительная сделка недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке (часть 2 статьи 167 Гражданского кодекса).

В пункте 29 постановления Пленума № 63 разъяснено, что в случае 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 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Возвращение каждой из сторон всего полученного по недействительной сделке осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 61.6 Закона о банкротстве, согласно которым возвращение полученного носит двусторонний характер.

Соответственно, в силу приведенных норм Закона о банкротстве и разъяснений высшей судебной инстанции, решение о виде подлежащих применению последствий признанной недействительной сделки также принимается судом самостоятельно вне зависимости от того, какие требования заявлены в качестве последствий недействительности оспариваемых сделок. При этом закон обязывает суды устанавливать реальную возможность применения реституции в виде возврата имущества в натуре.

Учитывая, вышеизложенное, суд считает необходимым применить последствия недействительности сделки в виде в виде обязательства Саносяна Мхитара Сашаевича 29.01.1966 года рождения возвратить в конкурсную массу должника спорное имущество и обязательства Управления Росреестра по Ставропольскому краю аннулировать запись государственной регистрации прекращения права Григоряна Романа Робертовича от 28.02.2020 на спорные объекты.

При подаче настоящего заявления финансовым управляющим была уплачена государственная пошлина в размере 15 000 рублей, которая в соответствии со статьей 110 АПК РФ относится на ответчиков и взыскивается солидарно в пользу должника.

Руководствуясь статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

1. Заявление финансового управляющего об оспаривании сделки, удовлетворить.
2. Признать договор купли-продажи от 10.02.2015 (28.02.2020г. дата государственной регистрации сделки) нежилого здания, гаража, площадью 19,2 кв.м. кадастровый номер 26:33:010101:2608, адрес: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Ермолова, гараж 72, заключенный гр. РФ Григоряном Романом Робертовичем с гр. РФ Саносяном Мхитаром Сашаевичем 29.01.1966 года рождения, место рождения: село Айгабац, Ахурянского района, республики Армении, паспорт гражданина РФ: серия 0711 № 573641, выдан Отделом УФМС России по Ставропольскому краю в Минераловодском районе 07.10.2011, код подразделения 260-021, зарегистрированным по адресу 357243, Ставропольский край, Минераловодский район, хутор Возрождение, ул. Степная, д.57 ничтожным.
3. Применить последствия недействительности сделки, в виде обязанности Саносяна Мхитара Сашаевича 29.01.1966 года рождения возратить в конкурсную массу должника спорное имущество и обязанности Управления Росреестра по Ставропольскому краю аннулировать запись государственной регистрации прекращения права Григоряна Романа Робертовича от 28.02.2020г. на нежилое здание, гараж, площадью 19,2 кв.м. кадастровый номер 26:33:010101:2608, адрес: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Ермолова, гараж 72.
4. Взыскать солидарно с Саносяна Мхитара Сашаевича (29.01.1966 года рождения) и Управления Росреестра по Ставропольскому краю в пользу Григоряна Романа Робертовича, г. Нальчик (ИНН 263000756999) государственную пошлину в размере 15 000 рублей.
5. Определение может быть обжаловано в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Кабардино-Балкарской Республики в течение месяца с момента его вынесения (изготвления в полном объеме).
6. Настоящее определение выполнено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

Судья

А.Ю. Маирова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 05.07.2024 7:39:58
Кому выдана Маирова Альбина Юрьевна