



КонсультантПлюс

Постановление Восьмого арбитражного
апелляционного суда от 19.09.2017 N
08АП-9856/2017 по делу N А46-2337/2016
Требование: Об отмене определения об отказе
в признании недействительными договоров
купли-продажи недвижимого имущества и
применении последствий недействительности
сделок.
Решение: Определение отменено.

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 06.02.2022

ВОСЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 19 сентября 2017 г. N 08АП-9856/2017

Дело N А46-2337/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 14 сентября 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 19 сентября 2017 года

Восьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Шаровой Н.А.,

судей Зориной О.В., Смольниковой М.В.,

при ведении протокола судебного заседания: секретарем Ауталиповой А.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 08АП-9856/2017) публичного акционерного общества "Банк Уралсиб" на определение Арбитражного суда Омской области от 30 июня 2017 года по делу N А46-2337/2016 (судья О.Ю. Брежнева), вынесенное по заявлению финансового управляющего Альжанова Бахаджана Бахриденовича Островской Ольги Викторовны к Айтхожиной Аклиме Каиржановне, Новикову Александру Андреевичу о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества от 09.02.2015 и применении последствий недействительности сделок, в рамках дела о признании Альжанова Бахаджана Бахриденовича (ИНН 550606706992) несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании:

от публичного акционерного общества "Банк Уралсиб" до перерыва представитель Лошаков М.В., по доверенности N 1119 от 19.12.2016, сроком действия по 29.02.2020, после перерыва не явился;

от финансового управляющего Альжанова Бахаджана Бахриденовича Островской Ольги Викторовны до и после перерыва лично (паспорт);

от Альжанова Бахаджана Бахриденовича до и после перерыва представитель Сазанович Е.А., по доверенности N 55 АА 1535231 от 07.04.2017, сроком действия один год;

от Айтхожиной Аклимы Каиржановны до и после перерыва представитель не явился, извещена;

от Новикова Александра Андреевича до и после перерыва представитель Елецкая Е.С., по доверенности N 55 АА 1535230 от 07.04.2017, сроком действия один год;

от публичного акционерного общества "МРСК Сибири" - представитель не явился, извещено;

от публичного акционерного общества "Сбербанк России" - представитель не явился, извещено;

от общества с ограниченной ответственностью "ТГКОМ" - представитель не явился, извещено,

установил:

Альжанов Бахаджан Бахриденович (далее - Альжанов Б.Б., должник) 24.02.2016 обратился в Арбитражный суд Омской области с заявлением о признании его несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Омской области от 02.03.2016 указанное заявление принято к производству суда, назначено судебное заседание по проверке его обоснованности на 29.03.2016.

Определением Арбитражного суда Омской области от 12.04.2016 заявление Альжанова Б.Б. признано обоснованным, в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов сроком на четыре месяца, финансовым управляющим утверждена Островская Ольга Викторовна, дело назначено к судебному разбирательству на 26.07.2016.

Публикация сообщения о введении в отношении гражданина процедуры реструктуризации долгов состоялась в газете "Коммерсантъ" N 66 от 16.04.2016.

Решением Арбитражного суда Омской области от 28.07.2016 Альжанов Б.Б. признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим должника утверждена Островская Ольга Викторовна, судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего должника о результатах процедуры реализации имущества гражданина назначено на 24.01.2017.

Публикация сообщения о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении в отношении него процедуры реализации имущества гражданина состоялась в газете "Коммерсантъ" N 147 от 13.08.2016.

Определением Арбитражного суда Омской области от 31.01.2017 срок реализации имущества гражданина в отношении Альжанова Б.Б. продлен до 26.05.2017, судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего должника о результатах проведения процедуры реализации имущества гражданина назначено на 23.05.2017.

Определением Арбитражного суда Омской области от 20.06.2017 срок реализации имущества гражданина в отношении Альжанова Б.Б. продлен до 26.09.2017, судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего должника о результатах проведения процедуры реализации имущества гражданина назначено на 21.09.2017.

Финансовый управляющий Альжанова Б.Б. Островская О.В. обратилась 16.02.2017 в Арбитражный суд Омской области с заявлением, в котором просила суд:

признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.02.2015, заключенный между Альжановым Б.Б. и Айтхожиной Аклимой Каиржановной;

признать недействительным договор купли-продажи от 24.11.2015, заключенный между Альжановым Б.Б. и Новиковым Александром Андреевичем, а также применить последствия недействительности сделок.

Определением Арбитражного суда Омской области от 30 июня 2017 года по делу N А46-2337/2016 в удовлетворении заявления финансового управляющего Альжанова Бахаджана Бахриденовича Островской Ольги Викторовны о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества от 09.02.2015, заключенного между Альжановым Бахаджаном Бахриденовичем и Айтхожиной Аклимой Каиржановной, отказано. В удовлетворении заявления финансового управляющего Альжанова Бахаджана Бахриденовича Островской Ольги Викторовны о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества от 24.11.2015, заключенного между Альжановым Бахаджаном Бахриденовичем и Новиковым Александром Андреевичем, отказано.

В апелляционной жалобе ПАО "Банк Уралсиб" просит указанное определение отменить и принять новый судебный акт. Жалоба мотивирована следующими доводами:

- банк считает, что материалами дела полностью подтверждены все необходимые условия признания сделки купли-продажи квартиры от 24.11.2015 недействительной по [пунктам 1 и 2 статьи 61.2](#) Закона о банкротстве, а договора купли-продажи от 09.02.2015 - на основании [статей 10, 168](#) ГК РФ;

- отчуждение недвижимости по многократно заниженной цене очевидно и было направлено на вывод ликвидного имущества должника, что, в свою очередь, не могло не породить у любого добросовестного и разумного участника гражданского оборота сомнений относительно правомерности отчуждения;

- заявитель не согласен с выводами суда относительно недоказанности у должника признаков неплатежеспособности, поскольку Альжанов Б.Б. являлся поручителем по кредитным обязательствам подконтрольных ему обществ - ООО "Партнер" и ООО "Центр торговли пивом". Судом не дана оценка тому факту, что Новиков А.А. являлся сотрудником ООО "Мир напитков", учредителем которого является Альжанов Б.Б. Как следует из письма от 13.04.2015 в адрес банка от ООО "Гарант Алко", учредителем которого также является Альжанов Б.Б., Новиков А.А. уволен из ООО "ТК "Мир напитков" и принят в ООО "Гарант Алко". Это все подтверждает факт осведомленности покупателя о финансовом состоянии Альжанова Б.Б. лицом, являющимся его работником;

- договор купли-продажи от 09.02.2015 между Альжановым Б.Б. и Айтхожиной А.К. заключен с явным злоупотреблением правом, поскольку направлен на нарушение прав и законных интересов кредиторов, имел целью уменьшение активов должника и его конкурсной массы путем отчуждения объектов недвижимости третьим лицам и на заведомо невыгодных условиях (стоимость квартиры занижена более, чем в три раза).

В отзыве на апелляционную жалобу Альжанов Б.Б. полагает ее не подлежащей удовлетворению.

В судебном заседании, открытом 07.09.2017, представитель ПАО "Банк Уралсиб" поддержал доводы апелляционной жалобы. В порядке [статьи 163](#) АПК РФ в судебном заседании был объявлен перерыв до 14.09.2017.

После перерыва представитель Альжанова Б.Б. поддержал доводы отзыва.

Финансовый управляющий должника Островская Ольга Викторовна просила оставить определение суда без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Представитель Новикова А.А. поддержал доводы, изложенные в отзыве Альжанова Б.Б. на апелляционную жалобу, просил оставить определение суда без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Законность и обоснованность определения Арбитражного суда Омской области от 30 июня 2017 года по делу N А46-2337/2016 проверены в порядке [статей 266, 268](#) АПК РФ.

Повторно рассмотрев материалы обособленного спора, суд апелляционной инстанции находит вынесенное определение подлежащим отмене.

1.

09.02.2015 между Альжановым Б.Б. (продавец) и Айтхожиной А.К. (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, по условиям которого продавец продал (передал в собственность покупателю), а покупатель купил (принял в собственность) и обязуется оплатить в порядке, предусмотренном настоящим договором, следующее имущество: квартиру, общей площадью 75,80 кв. м, расположенную по адресу: г. Омск, ул. Декабристов, д. 144, кв. 3 (пункт 1.1 договора).

В соответствии с пунктом 2.1 договора согласованная по настоящему договору стоимость имущества составляет 1 200 000 руб.

09.02.2015 между Альжановым Б.Б. (продавец) и Айтхожиной А.К. (покупатель) составлен акт приема-передачи по договору купли-продажи недвижимого имущества.

2.

24.11.2015 между Альжановым Б.Б. (продавец) и Новиковым А.А. (покупатель) заключен договор купли-продажи, по условиям которого продавец продал (передал в собственность покупателю), а покупатель купил (принял в собственность) и обязуется оплатить в порядке, предусмотренном настоящим договором, следующее имущество: квартиру, назначение: жилое, площадью 37 кв. м, этаж 9, расположенную по адресу: г. Омск, ул. Н.М. Ядринцева, д. 24, кв. 351 (пункт 1.1 договора).

В соответствии с пунктом 2.1 договора согласованная по настоящему договору стоимость имущества составляет 700 000 руб.

24.11.2015 между Альжановым Б.Б. (продавец) и Новиковым А.А. (покупатель) составлен акт приема-передачи по договору купли-продажи недвижимого имущества.

Полагая, что договор купли-продажи от 09.02.2015 в силу [статьи 10](#) Гражданского кодекса Российской Федерации является недействительной сделкой, договор купли-продажи от 24.11.2015 в силу [пункта 2 статьи 61.2](#) Закона о банкротстве является недействительной сделкой, финансовый управляющий Островская О.В. обратилась в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суд первой инстанции отказал в признании сделок недействительными, с чем апелляционная коллегия при повторном рассмотрении обособленного спора согласиться не может.

Договор купли-продажи от 09.02.2015.

В качестве правового основания оспаривания конкурсным управляющим указаны положения [статей 10, 168](#) Закона о банкротстве.

Согласно [пункту 1 статьи 213.32](#). Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки должника-гражданина по основаниям, предусмотренным [статьей 61.2](#). или [61.3](#) настоящего Закона, может быть подано финансовым управляющим по своей инициативе.

Согласно [пункту 13 статьи 14](#) Федерального закона от 29 июня 2015 года N 154-ФЗ "Об урегулировании особенностей несостоятельности (банкротства) на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в рамках дел о реструктуризации долгов и реализации имущества граждан сделки, совершенные до 01.10.2015 с целью причинения вреда кредиторам, могут быть признаны недействительными на основании [статьи 10](#) ГК РФ по требованию финансового управляющего или конкурсного кредитора (уполномоченного органа) в порядке, предусмотренном [п. 3 - 5 ст. 213.32](#) Закона о банкротстве.

Из приведенных положений следует, что они направлены на регулирование отношений связанных с оспариванием сделок граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями.

При этом действовавшее до 01.10.2015 законодательство допускало возможность оспаривания сделок заключенных предпринимателями на основании [главы III.1](#) Закона о банкротстве.

Как установил суд первой инстанции, Альжанов Б.Б. на дату совершения оспариваемой сделки не обладал статусом индивидуального предпринимателя (выписка из ЕГРИП, л.д. 27 т. 1, статус ИП прекращен с 14.01.2014).

Между тем, договор купли-продажи от 09.02.2015 (переход права собственности к покупателю зарегистрирован 18.02.2015) (л.д. 22 оборот т. 1) заключен до 01.10.2015. Следовательно, указанная сделка может быть оспорена на основании [статей 10, 168](#) ГК РФ.

По общему правилу [статьи 10](#) ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Действиями со злоупотреблением правом являются следующие действия: осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу; действия в обход закона с противоправной целью; иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В [пункте 1](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Постановление N 25) разъяснено, что согласно [пункту 3 статьи](#)

1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу [пункта 4 статьи 1](#) ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу [пункта 5 статьи 10](#) ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны ([пункт 2 статьи 10](#) ГК РФ).

В [пункте 7](#) названного Постановления указано, что если совершение сделки нарушает запрет, установленный [пунктом 1 статьи 10](#) ГК РФ, в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана судом недействительной ([пункты 1 или 2 статьи 168](#) ГК РФ).

При этом, к сделке, совершенной в обход закона с противоправной целью, подлежат применению нормы гражданского законодательства, в обход которых она была совершена. В частности, такая сделка может быть признана недействительной на основании положений [статьи 10](#) и [пунктов 1 или 2 статьи 168](#) ГК РФ. При наличии в законе специального основания недействительности такая сделка признается недействительной по этому основанию ([пункт 8](#) Постановления N 25).

По смыслу [Постановления](#) Президиума ВАС РФ от 13.09.2011 N 1795/11 по делу N А56-6656/2010 для квалификации сделок как ничтожных в связи со злоупотреблением правом необходимо доказать наличие либо сговора между сторонами сделки, либо осведомленности одного контрагента по сделке о злоупотреблении правом (недобросовестности действий) второго контрагента в сделке.

При формировании условий сделок по распоряжению своими активами должник обязан учитывать интересы своих кредиторов, как имеющих в момент отчуждения актива, так и необходимость погашения задолженности, срок погашения которой наступит после совершения сделок.

Должник при отчуждении своего имущества не вправе игнорировать интересы кредиторов, срок исполнения обязательств перед которыми на дату спорной сделки хотя и не наступил, но которые правомерно рассчитывают на имущество должника, обеспечившего обязательства подконтрольных лиц.

Сделками по отчуждению имущества должник не вправе создавать невозможность исполнения в будущем своих аксессуарных обязательств.

Допущение такой ситуации в результате продажи имущества по заведомо, явно и кратно (по отношению к рыночной) заниженной цене исключает добросовестность должника при реализации своих гражданских прав при распоряжении имуществом и образует форму

злоупотребления правом, поскольку должник умышленно создает в невозможность удовлетворения требований кредиторов.

Несмотря на то, что заинтересованность по основаниям, предусмотренным [ст. 19](#) Закона о банкротстве Айтхожиной и Новикова по отношению к должнику в настоящем обособленном споре не доказана, однако продажа по заведомо заниженной цене ликвидного имущества незаинтересованным лицам явно не имеет смысла.

Относительно добросовестности покупателей апелляционный суд отмечает следующее.

Гражданский оборот между независимыми и незаинтересованными лицами строится на принципах возмездности и эквивалентности обмениваемых ценностей, знание чего сторонами сделки купли-продажи предполагается: продавец, свободно действующий вне обстоятельств кабальности и разумно соблюдающий свои интересы не отдаст свое имущество за бесценок. Покупатель, действующий в обычных обстоятельствах, не будет переплачивать чрезмерно сверх рыночной цены.

Если покупатель и продавец незаинтересованные лица, то покупатель, приобретая по явно и чрезмерно заниженной цене имущество должен предположить неадекватное восприятие продавцом условий, в которых сделка совершается, и воздержаться от нее, либо обязан предположить, что должник, действует фактически не за свой счет, а за счет средств своих кредиторов, и также воздержаться от сделки на таких условиях. И в том и в другом случае покупатель злоупотребляет свободой договора и действует недобросовестно, со злоупотреблением правом.

Должник вправе продавать свое имущество по цене, сформированной в соответствии с принципом свободы договора, но без неоправданного рыночными условиями ущемления интересов потенциальных кредиторов, в противном случае такое право реализуется со злоупотреблением, что пресекается [ст. 10](#) ГК РФ.

Неплатежеспособность закономерно возникает и приводит к банкротству в результате реализации должником подобных хозяйственных решений, при которых имущество отчуждается по возмездной сделке, но по заведомо заниженной цене.

Такие сделки причиняют вред контрагентам, которые вступают в отношения с должником после отчуждения на таких условиях активов, в условиях отсутствия исчерпывающей информации о действительном имущественном положении должника.

Как следует из материалов дела, объект отчуждения - квартира общей площадью 75,8 кв. м, расположенная по адресу: г. Омск, ул. Декабристов, 114, кв. 3, продана Айтхожиной А.К. по цене 1 200 000 руб.

В соответствии со справочной информацией Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области, стоимость жилья на вторичном рынке в 4 квартале 2014 г. варьировалась: квартиры низкого качества от 36 293 руб. /кв. м, квартиры среднего качества (типовые) 43 225 руб. /кв. м, квартиры улучшенного качества 47 327 руб. /кв. м (л.д. 35 т. 1).

Исходя из наименьшей по данным статистики стоимости квартир за 1 кв. м на территории г. Омска квартира площадью 75,8 кв. м (если принять во внимание низкое качество жилого

помещения, что из материалов дела не следует) стоила бы в конце 2014 г. не менее 2 751 009 руб.

На момент приобретения квартиры от застройщика стоимость последней, исходя из условий подписанного Альжановым Б.Б. дополнительного соглашения от 12.03.2007 к договору N 3,4/2Д от 12.06.2005 об инвестировании строительства/долевое участие в строительстве жилья, составила 1 416 100 руб. При этом, как усматривается из пункта 2.2 договора N 3,4/2Д от 12.06.2005 квартира передается в состоянии под чистовую отделку (конкретные виды и наименование работ, финансируемых силами инвестора поименованы в отмеченном пункте) (л.д. 61-64 т. 1).

В соответствии с отчетом N 0174И02.17 об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (квартиры), расположенного по адресу: г. Омск, ул. Декабристов, д. 114, кв. 3 диапазон ценовых предложений квартир в районе расположения объекта оценки составляет от 4 100 000 до 6 970 000 руб. В результате произведенных расчетов рыночная стоимость трехкомнатной квартиры по ул. Декабристов 114, кв. 3 составила 4 199 887 руб. (л.д. 15-51 т. 2). Оценка произведена с применением сравнительного подхода, в разделе 7.4 отчета изложено обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов. Как указано в п. 8.1 отчета, сравнительный подход основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, далее вносились поправки, учитывающие различия между объектом оценки и объектами-аналогами. В отчете сделано допущение, согласно которому на этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. В составе приложений к отчету содержатся источники информации об объектах-аналогах (л.д. 46-51 т. 2).

Суд апелляционной инстанции отмечает, что ни Альжанов Б.Б., ни его контрагенты в установленном порядке достоверность указанного отчета (а равно отчета об оценке квартиры, являющейся объектом отчуждения по договору от 24.11.2015) не оспорили, рыночный характер сформированной по условиям договоров цены квартир процессуальными средствами доказывания не обосновали.

При таких обстоятельствах выводы суда первой инстанции о том, что отчеты об оценке носят информативный характер, а аналоги приведены неравноценные, суд апелляционной инстанции находит немотивированными и необоснованными.

В нарушение [статьи 65](#) АПК РФ ни Альжанов Б.Б., ни контрагент по договору от 09.02.2015 (ответчик Айтхожина А.К.) не доказали, что цена сделки - 1 200 000 руб. является рыночной. При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции считает установленным занижение рыночной стоимости квартиры, проданной по договору от 09.02.2015, в три с половиной раза.

Также суд принимает во внимание, что Айтхожина А.К. встала на регистрационный учет по адресу: г. Омск, ул. Декабристов, 114, кв. 3 лишь в мае 2015 г. (л.д. 48 т. 1), тогда как согласно списку почтовых отправлений ПАО "Банк Уралсиб" и описи вложения в ценное письмо о направлении отзыв на заявление финансового управляющего должника Айтхожина А.К. ведет переписку через адрес: г. Омск, ул. 13-я Линия, д. 61 (л.д. 69, 75 т. 2).

При таких обстоятельствах суд не исключает регистрацию по новому адресу,

соответствующему расположению спорной квартиры, формальной.

Суд апелляционной инстанции отмечает отсутствие в материалах дела документов, подтверждающих расчеты по договору на сумму 1 200 000 руб., а также доказательств дальнейшего расходования должником денежных средств.

Как следует из материалов дела, решением Октябрьского районного суда г. Омска от 15.03.2016 по делу N 2-689/2016 взыскано солидарно с общества с ограниченной ответственностью "Центр торговли пивом", Альжанова Б.Б., Альжановой Разии Хамидулловны, общества с ограниченной ответственностью "Партнер", ООО "Гарант-Алко" в пользу ПАО "Сбербанк России" 37 449 011,27 руб. задолженности по генеральному соглашению N 5 об открытии возобновляемой рамочной кредитной линии с дифференцированными процентными ставками от 03.09.2014 (л.д. 1-7 т. 3).

Как следует из указанного решения, для исполнения заемщиком обязательств по генеральному соглашению N 5 об открытии возобновляемой рамочной кредитной линии с дифференцированными процентными ставками от 03.09.2014 между банком и Альжановым Б.Б. был заключен договор поручительства N 272 от 03.09.2014.

03.09.2014 в адрес заемщика - ООО "Центр торговли пивом" и поручителей направлялись письма с требованием о досрочном возврате суммы кредита в полном объеме в срок до 13.01.2016, однако задолженность в полном объеме погашена не была.

Решением Октябрьского районного суда г. Омска от 15.04.2016 по делу N 2-1122/2016 с Альжанова Б.Б., ООО "Центр торговли пивом", ООО "Партнер" в пользу ПАО "Банк Уралсиб" взыскана солидарно задолженность по договору N 3245-831/00027 от 25.02.2015 в размере 14 717 179,93 руб.; задолженность по договору N 3245-031/00037 от 20.03.2015 в размере 85 811 293,64 руб., обращено взыскание на заложенное имущество.

Из указанного решения (а также материалов настоящего дела) усматривается, что ОАО "Банк Уралсиб" заключило с Альжановым Б.Б. договоры поручительства N 3245-831/00027/0104 от 25.02.2015, N 3245-031/00037/0104 от 20.03.2015.

29.10.2015 банком в адрес заемщика и поручителей было направлено требование о полном досрочном погашении задолженности (л.д. 27-35 т. 3).

02.12.2015 Альжанову Б.Б. как поручителю по договору о кредитовании счета (об овердрафте) N 3245-831/00027 от 25.02.2015 между ПАО "Банк Уралсиб" и ООО "Партнер" (заемщиком), было выставлено требование о погашении задолженности в срок до 07.12.2015 в размере, сформированном на 02.12.2015 в размере 1 510 241,44 руб. (л.д. 36 т. 3).

Решением Октябрьского районного суда г. Омска от 23.03.2016 по делу N 2-1048/2016 взыскано солидарно с общества с ограниченной ответственностью "Центр торговли пивом", Альжанова Б.Б., Альжановой Разии Хамидулловны, общества с ограниченной ответственностью "Партнер" в пользу АО "Эксперт Банк" взысканы денежные средства в размере 15 822 884 руб. 93 коп., из них задолженность по основному долгу 14 980 727 руб. 95 коп., по процентам по кредиту - 302070 руб. 42 коп., в остальной части - задолженность по пени, обращено взыскание на имущество Альжанова Б.Б. (земельный участок начальная продажная стоимость 1600000 руб., автомобили начальной продажной стоимостью 1 650 000 руб., жилой дом и земельный участок под ним начальной продажной ценой 3 287 500 руб.), Альжановой Разии Хамидулловне

(квартира начальная продажная цена 2 000000 руб., автомобиль - начальная продажная цена 500000 руб.) (л.д. 61-65 т. 3).

Из указанного решения следует, что АО "Эксперт Банк" с Альжановым Б.Б. был заключен договор поручительства N КЛВ/ОМС/2015-035-ДП/01 от 29.06.2015 (с дополнительными соглашениями) в обеспечение исполнения заемщиком (ООО "Центр торговли пивом") обязательств по договору об открытии кредитной линии и предоставлении кредита N КЛВ/ОМС/2015-035 от 29.06.2015.

Кроме того, Альжановым Б.Б. в обеспечение обязательств по договору об открытии кредитной линии и предоставлении кредита N КЛВ/ОМС/2015-035 от 29.06.2015 было передано в залог недвижимое имущество по договору о залоге недвижимого имущества N КЛВ/ОМС/2015-035-ДЗ/05 от 29.06.2015.

Уведомлением исх. N 260 от 05.02.2016 АО "Эксперт Банк" предложило залогодателю (Альжанов Б.Б.) в связи с неисполнением заемщиком своих обязательств по кредитному договору на основании п. 5.3 договора о залоге досрочно погасить задолженность ООО "Центр торговли пивом" по указанным в уведомлении реквизитам (л.д. 70 т. 3).

Согласно представленному расчету, задолженность по кредитному договору N КЛВ/ОМС/2015-035 от 29.06.2015 по состоянию на 05.02.2016 составила 15 822 884,93 руб. (л.д. 71 т. 3).

02.02.2016 АО "Эксперт Банк" Альжанову Б.Б. направлялось требование исх. N 212 о досрочном возврате кредита, расторжении кредитного договора и обращении взыскания на заложенное имущество (л.д. 78-79 т. 3).

В соответствии с [пунктом 1 статьи 363](#) ГК РФ при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.

Как установлено из указанных выше судебных актов и уведомлений кредитора и залогодержателя в адрес Альжанова Б.Б., последний выступал поручителем и залогодателем по кредитным сделкам подконтрольной ему организации (ООО "Центр торговли пивом", - Альжанов Б.Б. единственный учредитель, выписка из ЕГРЮЛ, л.д. 41 оборот т. 1), в отношении ООО "Партнер" письменных доказательств на этот счет материалы дела не содержат, что само по себе не исключает отнесение этого лица к одной с должником группе лиц. ООО "Гарант-Алко" - Альжанов Б.Б. единственный учредитель, выписка из ЕГРЮЛ на л.д. 78-80 т. 2). Альжанов Б.Б. 09.02.2015 заключает сделку по отчуждению имущества по заведомо заниженной цене в условиях, когда подконтрольными организациями были получены значительные кредитные средства от трех банков, при этом Альжанов Б.Б. отдавал себе отчет, что, давая поручительство в обеспечение кредитных обязательств, к нему как к поручителю могли быть предъявлены солидарно требования банков о досрочном погашении задолженности и процентов по всем кредитным сделкам. Судебные акты и имеющиеся в материалах этого обособленного спора письменные доказательства подтверждают, что имущество по договору от 09.02.2015 было фактически отчуждено в преддверии предъявления банками требований к Альжанову Б.Б. как к поручителю.

При таких обстоятельствах продажа квартиры по цене 1 200 000 руб., тогда как рыночная

стоимость превышает цену договора от 09.02.2015 более, чем в три раза, незадолго до наступления на стороне Альжанова Б.Б. ответственности поручителя по кредитным обязательствам ООО "Центр торговли пивом", ООО "Партнер", ООО "Гарант-Алко", свидетельствует о совершении сделки со злоупотреблением правом, что в силу [статьи 10](#) ГК РФ признается недопустимым.

Покупатель, приобретая имущество по явно заниженной стоимости, не может быть признан добросовестным ([пункт 9](#) Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 N 126 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения").

В материалах дела отсутствуют доказательства оплаты по договору, то есть не исключено доказательствами, что сделка фактически совершена безвозмездно.

Таким образом, установленные [статьями 10, 168](#) ГК РФ основания для признания договора купли-продажи недвижимого имущества от 09.02.2015 недействительной сделкой имеются. Разрешая спор по существу, суд апелляционной инстанции признает указанный договор недействительной сделкой и на основании [статьи 167](#) ГК РФ применяет последствия ее недействительности в виде возложения на Айтхожину А.К. обязанности вернуть в конкурсную массу Альжанова Бахаджана Бахриденовича квартиру, расположенную по адресу: г. Омск, ул. Декабристов, д. 114, кв. 3.

Относительно оспаривания договора купли-продажи от 24.11.2015.

Указанный договор заключен после 01.10.2015, следовательно, может быть оспорен по специальным основаниям [главы III.1](#) Закона о банкротстве.

Как следует из положений [пункта 9](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 63 от 23 декабря 2010 года "О некоторых вопросах, связанных с применением Главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", при определении соотношения [пунктов 1 и 2 статьи 61.2](#) Закона о банкротстве судам надлежит исходить из следующего.

Если подозрительная сделка была совершена в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия этого заявления, то для признания ее недействительной достаточно обстоятельств, указанных в [пункте 1 статьи 61.2](#) Закона о банкротстве, в связи с чем наличие иных обстоятельств, определенных [пунктом 2](#) данной статьи (в частности, недобросовестности контрагента), не требуется.

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).

В рассматриваемой ситуации договор купли-продажи от 24.11.2015, предметом которого является квартира площадью 37 кв. м, расположенная на 9 этаже многоквартирного дома по адресу: ул. Н.М. Ядринцева, дом 24, кв. 351, заключен 01.12.2015 (дата регистрации сделки в Управлении Росреестра по Омской области, л.д. 25 оборот т. 1).

Производство по делу о банкротстве Альжанова Б.Б. возбуждено 02.03.2016.

Следовательно, договор купли-продажи от 24.11.2015 подпадает под период, указанный в [абз. 2 пункта 9](#) постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63, и может быть оспорена как сделка с неравноценным встречным исполнением.

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.

В силу [абзаца 3 пункта 8](#) постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 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.

То есть при определении неравноценности должны учитываться условия аналогичных сделок, которые имели место в действительности.

По правилам [статьи 65](#) АПК РФ обязанность доказать факт неравноценного предоставления по оспариваемой сделке лежит на оспаривающем лице.

Суд апелляционной инстанции считает, что неравноценность сделки - договора купли-продажи от 24.11.2015 доказана.

Как следует из условий договора купли-продажи от 24.11.2015 квартира по оспариваемой сделке продана Новикову А.А. по цене 700 000 руб.

В соответствии со справочной информацией Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области, стоимость жилья на вторичном рынке в 4 квартале 2015 г. составляла: квартиры среднего качества (типовые) 42 740 руб. /кв. м, квартиры улучшенного качества 42 076 руб. /кв. м (л.д. 35 т. 1). Исходя из наименьшей по данным статистики стоимости квартир за 1 кв. м на территории г. Омска квартира площадью 37 кв. м (если принять во внимание среднее качество жилого помещения, а обратное из материалов дела не следует) стоила бы в 4 квартале 2015 г. не менее 1 581 380 руб.

На момент приобретения спорной квартиры должником по договору купли-продажи от 17.12.2009 (за шесть лет до спорной сделки) цена квартиры составила 770 000 руб. (л.д. 73 т. 1).

В соответствии с отчетом N 0173И02.17 об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (квартиры), расположенного по адресу: г. Омск, ул. Н.М. Ядринцева, дом 24, кв. 351 рыночная стоимость указанной квартиры на 01.12.2015 составила 1 273 910 руб. (л.д. 115-150 т.

1).

Оценка произведена с применением сравнительного подхода, в разделе 7.4 отчета изложено обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов. Как указано в п. 8.1 отчета, сравнительный подход основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, далее вносились поправки, учитывающие различия между объектом оценки и объектами-аналогами. В отчете сделано допущение, согласно которому на этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. В составе приложений к отчету содержатся источники информации об объектах-аналогах (л.д. 139, 145 т. 1), включая технические характеристики объектов-аналогов (л.д. 147-150 т. 1).

Суд апелляционной инстанции отмечает, что ни Альжанов Б.Б., ни Новиков А.А. в установленном порядке достоверность указанного отчета не оспорили, рыночный характер сформированной по условиям договора цены квартиры процессуальными средствами доказывания не обосновали.

При таких обстоятельствах выводы суда первой инстанции о том, что представленные в материалы дела отчеты об оценке носят информативный характер, а аналоги приведены неравноценные, суд апелляционной инстанции находит немотивированными и необоснованными.

В нарушение [статьи 65](#) АПК РФ ни Альжанов Б.Б., ни контрагент по договору купли-продажи от 24.11.2015 не доказали, что цена сделки - 700 000 руб. является рыночной. При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции считает установленным занижение рыночной стоимости квартиры, проданной по договору купли-продажи от 24.11.2015, по меньшей мере, почти в два раза.

Определенной оценщиком рыночной стоимости спорной квартиры можно было бы противопоставить цену сделки, согласованную сторонами в договоре купли-продажи от 24.11.2015, если бы стороны этой сделки представили доказательства ненадлежащего технического состояния квартиры, требующего значительных капитальных вложений. Между тем, таких доказательств материалы дела не содержат, соответствующие доводы не объявлены.

С учетом изложенного договор купли-продажи от 24.11.2015 является недействительной сделкой на основании [пункта 1 статьи 61.2](#) Закона о банкротстве.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в [абзаце третьем пункта 26](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.06.2012 N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве", при оценке достоверности факта наличия требования, основанного на передаче должнику наличных денежных средств, подтверждаемого только его распиской или квитанцией к приходному кассовому ордеру, суду надлежит учитывать среди прочего следующие обстоятельства: позволяло ли финансовое положение кредитора (с учетом его доходов) предоставить должнику соответствующие денежные средства, имеются ли в деле удовлетворительные сведения о том, как полученные средства были истрачены должником, отражалось ли получение этих средств в

бухгалтерском и налоговом учете и отчетности и т.д.

Данный правовой подход применим при рассмотрении требований об оспаривании подозрительных, мнимых или совершенных со злоупотреблением права сделок.

Стандарты доказывания в деле о банкротстве являются более строгими, чем в условиях не осложненного процедурой банкротства состязательного процесса. Арбитражный суд вправе и должен устанавливать реальность положенных в основу оспариваемой сделки хозяйственных отношений, проверять действительность и объем совершенного по такой сделке экономического предоставления должнику, предлагая всем заинтересованным лицам представить достаточные и взаимно не противоречивые доказательства.

В нарушение указанных стандартов доказательства оплаты покупателем стоимости квартиры по договору купли-продажи от 24.11.2015 в размере 700 000 руб. в материалы обособленного спора заинтересованными лицами не представлены.

В соответствии с [пунктом 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, возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

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.

Поскольку договор купли-продажи от 24.11.2015 является недействительной сделкой, а доказательств уплаты ее цены покупателем не представлены, суд апелляционной инстанции в порядке реституции возлагает на Новикова Александра Андреевича обязанность вернуть в конкурсную массу Альжанова Бахаджана Бахриденовича квартиру, расположенную по адресу: г. Омск, ул. Н.М. Ядринцева, д. 24, кв. 351.

На основании изложенного определение Арбитражного суда Омской области от 30 июня 2017 года по делу N А46-2337/2016 отменено с принятием нового судебного акта об удовлетворении заявления финансового управляющего должника.

В связи с удовлетворением апелляционной жалобы и заявления, расходы по уплате государственной пошлины распределяются в соответствии со [статьей 110](#) АПК РФ.

Руководствуясь [п. 2 статьи 269](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Восьмой арбитражный апелляционный суд

постановил:

апелляционную жалобу удовлетворить. Определение Арбитражного суда Омской области от 30 июня 2017 года по делу N А46-2337/2016 отменить, принять новый судебный акт.

Заявление финансового управляющего Альжанова Бахаджана Бахриденовича Островской Ольги Викторовны удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.02.2015, заключенный между Альжановым Бахаджаном Бахриденовичем и Айтхожиной Аклимой Каиржановной.

В порядке применения последствий недействительности сделки обязать Айтхожину Аклиму Каиржановну вернуть в конкурсную массу Альжанова Бахаджана Бахриденовича квартиру, расположенную по адресу: г. Омск, ул. Декабристов, д. 114, кв. 3.

Признать недействительным договор купли-продажи от 24.11.2015, заключенный между Альжановым Бахаджаном Бахриденовичем и Новиковым Александром Андреевичем.

В порядке применения последствий недействительности сделки обязать Новикова Александра Андреевича вернуть в конкурсную массу Альжанова Бахаджана Бахриденовича квартиру, расположенную по адресу: г. Омск, ул. Н.М. Ядринцева, д. 24, кв. 351.

Взыскать с Айтхожиной Аклимы Каиржановны в пользу Альжанова Бахаджана Бахриденовича 6000 руб. государственной пошлины по заявлению об оспаривании сделки.

Взыскать с Новикова Александра Андреевича в пользу Альжанова Бахаджана Бахриденовича 6000 руб. государственной пошлины по заявлению об оспаривании сделки.

Взыскать с Новикова Александра Андреевича, Айтхожиной Аклимы Каиржановны в пользу публичного акционерного общества "Банк Уралсиб" по 1500 руб. расходов на оплату государственной пошлины по апелляционной жалобе.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия, может быть [обжаловано](#) путем подачи кассационной жалобы в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в течение одного месяца со дня изготовления постановления в полном объеме.

Председательствующий
Н.А.ШАРОВА

Судьи
О.В.ЗОРИНА
М.В.СМОЛЬНИКОВА