



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о признании сделки должника недействительной и применении последствий недействительности сделки

г. Ростов-на-Дону
«02» апреля 2018 года

Дело № А53-3845/2016

Резолютивная часть определения объявлена «26» марта 2018 года
Полный текст судебного акта изготовлен «02» апреля 2018 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе:
судьи Деминой Я.А.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Лукьяновской А.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего Яценко Натальи Ивановны о признании сделки должника недействительной к ответчику: обществу с ограниченной ответственностью «СМП-161» (ИНН 6161062778, ОГРН 1116193006380)
344113, г. Ростов-на-Дону, б. Комарова, д. 28 Д, оф. 7;
344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Мурлычева, 72/27
третьи лица:
Бредихин Максим Александрович (г. Ростов-на-Дону);
Карпусь Александра Викторовна (г. Ростов-на-Дону, ул. Сеченова д. 12кв. 57);
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Кушнарера Романа Анатольевича
место регистрации: 344111, г. Ростов-на-Дону, ул. 40-летия Победы, д. 75, корп. 1, кв. 3;
в отсутствие лиц, участвующих в деле;

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Кушнарера Романа Анатольевича рассматривается заявление финансового управляющего Яценко Натальи Ивановны о расторжении договора аренды нежилого помещения от 28.05.2015, заключенного между должником Кушнарерым Р.А. и ООО «СМП-161»; признании недействительным пункта 5.1 Договора аренды от 28.05.2015; применении последствий недействительности сделки в виде взыскания с ООО «СМП-161» в пользу Кушнарера Р.А. 711 754,84 руб.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 31.05.2017 к участию в рассмотрении обособленного спора в качестве ответчика привлечено общество с ограниченной ответственностью «СМП-161».

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 20.10.2017 к участию в рассмотрении обособленного спора в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Карпусь Александра Викторовна (г. Ростов-на-Дону, ул. Сеченова д. 12кв. 57); Бредихин Максим Александрович (г. Ростов-на-Дону).

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 29.11.2017 в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации приняты

уточнения финансового управляющего Яценко Натальи Ивановны, согласно которым заявитель просит суд: расторгнуть договор аренды нежилого помещения от 28.05.2015г., заключенный между Кушнаревым Р.А. и ООО «СМП-161»; признать недействительным пункт 5.1. Договора аренды от 28.05.2015; применить последствия недействительности сделки, взыскать с ООО «СМП-161» в пользу Кушнарера Р.А. 679 738,50 руб.

Заявление рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие не явившихся в судебное заседание лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом.

Рассмотрев материалы дела, заслушав объяснения лиц участвующих в деле, суд установил следующее.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 04.07.2016 (резюлютивная часть оглашена 27.06.2016) в отношении Кушнарера Романа Анатольевича введена процедура реструктуризации долгов гражданина.

Финансовым управляющим Кушнарера Романа Анатольевича утвержден Кокенко Евгений Юрьевич (ИНН 611102301594, регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих 14328, адрес для направления корреспонденции: 344082 г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, д. 34а, кв. 66), члена Саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства Объединение арбитражных управляющих «Авангард» (адрес: 105062, г. Москва, ул. Макаренко, д. 5, стр. 1а, оф. 3).

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 21.10.2016 (резюлютивная часть оглашена 19.10.2016) Кокенко Евгений Юрьевич освобожден от исполнения обязанностей финансового управляющего Кушнарера Романа Анатольевича.

Финансовым управляющим Кушнарера Романа Анатольевича утверждена Яценко Наталия Ивановна (ИНН 616602897279, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 501, адрес для направления корреспонденции: 344029, г. Ростов-на-Дону, а/я 1612) из числа членов Некоммерческого партнерства Объединение арбитражных управляющих «Авангард».

Сведения о введении в отношении Кушнарера Романа Анатольевича процедуры, применяемой в делах о несостоятельности (банкротстве) – реструктуризация долгов гражданина, опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 12.11.2016 № 210, объявление № 61230012034.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 09.02.2017 (резюлютивная часть оглашена 02.02.2017) Кушнарер Роман Анатольевич признан (несостоятельным) банкротом, в отношении Кушнарера Романа Анатольевича введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим Кушнарера Романа Анатольевича утверждена Яценко Наталия Ивановна (ИНН 616602897279, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 501, адрес для направления корреспонденции: 344029, г. Ростов-на-Дону, а/я 1612) из числа членов Некоммерческого партнерства Объединение арбитражных управляющих «Авангард».

Сведения о введении в отношении Кушнарера Романа Анатольевича процедуры, применяемой в делах о несостоятельности (банкротстве) – реализация имущества гражданина, опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 11.02.2017 № 26, объявление № 61230016483.

В ходе проведения мероприятий по выявлению имущества должника, финансовым управляющим установлено, что Кушнареву Р.А. на праве собственности принадлежит недвижимое имущество:

– нежилое помещение площадью 264,7 кв. м (1/2 доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме), находящееся по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Мурлычева, д. 72/27;

– земельный участок площадью 1383 кв. м (1/2 доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади нежилого помещения, комнаты в подвале № 16, 19, комнаты на 1-м этаже 98-102, 103-106, 105а, 107, 108, 109а, 106-110, 109в, 109г, 112, 111 общей площадью 2576 кв. м), находящийся по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Мурлычева, д. 72/27.

Данное имущество ограничено (обременено) ипотекой и долгосрочной арендой.

28 мая 2015 года между Бредихиным М.А. (арендодатель-1), Кушнаревым Р.А. (арендодатель-2) и ООО «СМП-161» (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения, в соответствии с которым арендодатель обязуется предоставить нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Мурлычева, д. 72/27 во временное владение и пользование арендатору (пункт 1.1 договора).

Помещение принадлежит арендодателям на праве долевой собственности, право зарегистрировано в установленном законом порядке.

Согласно пункту 1.2 договора арендодатель ставит в известность арендатора о наличии обременения на помещение (ипотеки) в ЗАО «Сбербанк России» по договору залога.

Срок действия договора до 28 мая 2030 года (пункт 4.1 договора).

В соответствии с пунктом 5.1 договора арендатор уплачивает арендодателю в течение срока действия договора арендную плату за предоставленное ему помещение в размере 10 000 руб.

Арендная плата за пользование помещением вносится арендатором ежемесячно до 5-го числа расчетного месяца наличными средствами: 50% суммы арендной платы, что составляет 5 000 рублей – арендодателю-1 и 50 % от суммы арендной платы, что составляет 5 000 рублей – арендодателю-2 (пункт 5.3 договора).

20 ноября 2015 года между ООО «СМП-161» (арендатор) и Карпусь А.В. (субарендатор) заключен договор субаренды нежилого помещения, в соответствии с которым арендатор предоставляет во временное владение и пользование, а субарендатор принимает в субаренду следующее имущество: нежилое помещение расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Мурлычева, д. 72/27 и состоящее из комнат на 1 этаже № 98-102, 103, 105а, 106, 107, 108, 109-109в, 109а, 109г, 109б-110, 111, 112, 108х, общей площадью 144 кв. м (пункт 1.1 договора).

Согласно пункту 4.1 договора субарендатор уплачивает арендатору в течение срока действия договора, арендную плату за предоставленное ему помещение в размере 12 000 руб.

Финансовый управляющий полагает, что пункт 5.1 договора аренды от 28.05.2015 является недействительным в соответствии с пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, совершен при неравноценном встречном исполнении, что послужило основанием для обращения с настоящим заявлением в суд.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и пункта 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии со статьей 213.1. Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I - VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

В силу абзаца 2 пункта 7 статьи 213.9. Закона о банкротстве финансовый управляющий вправе подавать в арбитражный суд от имени гражданина заявления о признании недействительными сделок по основаниям, предусмотренным статьями 61.2 и

61.3 настоящего Федерального закона, а также сделок, совершенных с нарушением настоящего Федерального закона.

Пунктом 13 статьи 14 Федерального закона «Об урегулировании особенностей несостоятельности (банкротства) на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.06.2015 № 154-ФЗ установлено, что абзац второй пункта 7 статьи 213.9 в редакции ФЗ от 29.06.2015 № 154-ФЗ применяется к совершенным с 1 октября 2015 года сделкам граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями. Сделки указанных граждан, совершенные до 1 октября 2015 года с целью причинить вред кредиторам, могут быть признаны недействительными на основании статьи 10 ГК РФ по требованию финансового управляющего или конкурсного кредитора (уполномоченного органа) в порядке, предусмотренном пунктами 3 - 5 статьи 213.32 в редакции ФЗ от 29.06.2015 № 154-ФЗ.

Установлено, что оспариваемая финансовым управляющим сделка совершена 28.05.2015 года, следовательно, сделка может быть оспорена и признана недействительной только на основании статьи 10 ГК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются 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). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

При этом в случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

В случае если злоупотребление правом выражается в совершении действий в обход закона с противоправной целью, последствия, предусмотренные пунктом 2 настоящей статьи, применяются, поскольку иные последствия таких действий не установлены настоящим Кодексом (пункт 3 статьи 10 ГК РФ).

Если злоупотребление правом повлекло нарушение права другого лица, такое лицо вправе требовать возмещения причиненных этим убытков (пункт 4 статьи 10 ГК РФ).

Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (пункт 5 статьи 10 ГК РФ).

В абзаце третьем пункта 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» разъяснено, что 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.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Как следует из материалов дела, заявление о признании должника банкротом принято к производству 31.03.2016.

28 мая 2015 года между Бредихиным М.А. (арендодатель-1), Кушнаревым Р.А. (арендодатель-2) и ООО «СМП-161» (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения, в соответствии с которым арендодатель обязуется предоставить нежилое

помещение, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Мурлычева, д. 72/27 во временное владение и пользование арендатору (пункт 1.1 договора).

В соответствии с пунктом 5.1 договора арендатор уплачивает арендодателю в течение срока действия договора арендную плату за предоставленное ему помещение в размере 10 000 руб.

Финансовый управляющий указал, что сделка совершена по заниженной цене по сравнению с рыночными ценами на аналогичное имущество на момент совершения сделок.

Так в рамках дела № А53-3846/2016 о несостоятельности (банкротстве) Бредихина Максима Александровича была проведена судебная экспертиза для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, по определению рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Мурлычева, д. 72/27, площадью 144 кв. м, расположенное на первом этаже, состоящее из комнат 98-102, 103, 105а, 106, 107, 108, 109 -109в, 109а, 109г, 109б-110, 111, 112, 108х, кадастровый номер помещения: 61:44:0031552:148, по состоянию на 28 мая 2015 года.

Заключением ООО «Компания ВЕАКОН-АрсГор» от 11.10.2017 от № 25-2017 установлено, что рыночная стоимость ежемесячной арендной платы за недвижимое помещение, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Мурлычева, д. 72/27, составляет 47 088 рублей.

Таким образом, как полагает финансовый управляющий, 50% суммы ежемесячной арендной платы (1/2 доли) составляет 23 544 рубля, что значительно выше предусмотренной пунктом 5 договора (более чем в 2,3 раза), заключение договора привело к уменьшению конкурсной массы должника.

Заявитель должен доказать обстоятельства, на которые он ссылается как на основание своих возражений (часть 1 статьи 65 АПК РФ).

Доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном данным Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела (часть 1 статьи 64 АПК РФ).

В качестве доказательств допускаются письменные и вещественные доказательства, объяснения лиц, участвующих в деле, заключения экспертов, консультации специалистов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи, иные документы и материалы (часть 2 статьи 64 АПК РФ).

Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1 статьи 71 АПК РФ).

Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (часть 2 статьи 71 АПК РФ).

В силу частей 4, 5 статьи 71 АПК РФ каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. При этом никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

В настоящий обособленный спор представлена копия экспертного заключения ООО «Компания ВЕАКОН-АрсГор» от 11.10.2017 от № 25-2017.

Пунктом 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" (далее - постановление Пленума ВАС РФ N 23) разъяснено, что согласно положениям частей 4 и 5 статьи 71 АПК РФ

заключение эксперта не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами. Суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 статьи 71 Кодекса. При этом по результатам оценки доказательств суду необходимо привести мотивы, по которым он принимает или отвергает имеющиеся в деле доказательства (часть 7 статьи 71, пункт 2 части 4 статьи 170 АПК РФ).

Таким образом, заключение ООО «Компания ВЕАКОН-АрсГор» не является экспертным заключением по делу, однако является доказательством, допускаемым в качестве такового статьей 89 АПК РФ, поэтому подлежит учету и оценке судом при принятии решения наряду с иными имеющимися доказательствами.

Данный вывод соответствует также разъяснениям, содержащимся в пункте 13 постановления Пленума ВАС РФ N 23.

При наличии в деле заключения эксперта и заключения, полученного по результатам проведения внесудебной экспертизы, суду необходимо оценить как экспертное заключение, так и внесудебное заключение по правилам статьи 71 АПК РФ. По результатам оценки суду необходимо привести мотивы по существу данных заключений, по которым он принимает или отвергает каждое из этих доказательств.

В силу пункта 1 статьи 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации стороны вправе представлять доказательства и заявлять ходатайства.

Согласно статье 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключения экспертов относятся к доказательствам, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

Заключение эксперта не содержит противоречивых выводов, ответчиком по существу не оспорено, ответчик не заявил возражений относительно содержания экспертного заключения.

Каких-либо противоречий в сведениях, отраженных в доказательствах по настоящему делу, вызывающих сомнения в пользу ответчика, судом не установлено.

В нарушение статьи 65 АПК РФ ответчиком не представлено доказательств, опровергающих выводы эксперта, ходатайство о проведении судебной экспертизы по определению рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за недвижимое помещение, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Мурлычева, д. 72/27, не заявлено.

Согласно статье 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Таким образом, сумма ежемесячной арендной платы существенно занижена, что носит явный и очевидный характер. Заключение договора привело к уменьшению конкурсной массы должника.

Установлено, что на момент совершения данной сделки у должника имелись признаки неплатежеспособности, в частности, имелась задолженность:

- перед ПАО «Актив Капитал Банк», определением от 30.09.2016 требование публичного акционерного общества «Актив Капитал Банк» в размере 66 785 698,63 руб., в том числе: 56 755 370,10 руб. - основного долга 7 025 328,53 руб. - проценты, 3 005 000 руб. - пени, включены в третью очередь реестра требований кредиторов Кушнарера Романа Анатольевича.

14.08.2014 года между ОАО «АК Банк» и ООО «АртСтрой» заключен Договор № 14/1-2014р об открытии кредитной линии юридическому лицу (далее - Кредитный договор), согласно условиям которого Банк предоставил заемщику кредит в размере 30 000 000 рублей на срок до 31.12.2015 года (включительно), под процентную ставку 15% годовых, цель кредита: пополнение оборотных средств - на исполнение Муниципального

контракта № 42261 от 03.06.2014г. с Муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждением Шаумяновская средняя общеобразовательная школа № 10.

Денежные средства ООО «АртСтрой» в размере 30 000 000,00 руб., предоставлены посредством перечисления вышеуказанной суммы на расчетный счет, что подтверждается выпиской по расчетному счету № 40702810700050000039.

Исполнение обязательств по кредитному договору № 14/1-2014р от 14.08.2014 обеспечиваются поручительством Бредихина М.А. на основании договора поручительства № 1/14 от 14.08.2014, в редакции дополнительных соглашений № 1 от 24.11.2014 и № 2 от 12.01.2015 и поручительством Кушнарера Р.А. на основании договора поручительства № 2/14 от 30.01.2015г.

21.08.2014 года между ОАО «АК Банк» и ООО «АртСтрой» заключен Договор № 15/1-2014р об открытии кредитной линии юридическому лицу (далее - Кредитный договор), согласно условиям которого Банк предоставил заемщику кредит в размере 20 000 000 рублей на срок до 20.07.2015 года (включительно), под процентную ставку 15% годовых, цель кредита: пополнение оборотных средств - на исполнение Муниципального контракта №2014.19054/18 от 07.02.2014 года с Муниципальным учреждением Отдел образования Администрации Тарасовского района.

Денежные средства ООО «АртСтрой» в размере 20 000 000,00 рублей, предоставлены посредством перечисления вышеуказанной суммы на расчетный счет, что подтверждается выпиской по расчетному счету № 40702810700050000039.

Исполнение обязательств по кредитному договору 15/1-2014р от 21.08.2014 обеспечивается поручительством Бредихина М.А. на основании договора поручительства № 2/14 от 21.08.2014 в редакции дополнительных соглашений № 1 от 24.11.2014 и № 2 от 12.01.2015 и поручительством Кушнарера Р.А. на основании договора поручительства № 2/15 от 30.01.2015.

03.04.2014 года между ОАО «АК Банк» и ООО «Олимп» заключен Договор № 7/1-2014р об открытии кредитной линии юридическому лицу (далее - Кредитный договор), согласно условиям которого Банк предоставил заемщику кредит в размере 20 000 000 рублей на срок до 31.12.2014 года (включительно), под процентную ставку 16% годовых, цель кредита: обеспечение заявок на участие в аукционах и конкурсах.

Денежные средства ООО «Олимп» в размере 20 000 000,00 рублей, предоставлены посредством перечисления вышеуказанной суммы на расчетный счет, что подтверждается выпиской по расчетному счету № 40702810400050000070.

12.01.2015 года между ООО «Олимп» (ИНН: 6167105442) и ООО «АртСтрой» с согласия ОАО «АК Банк» заключено Соглашение о переводе долга по Кредитному договору, по условиям которого новый должник - ООО «АртСтрой» полностью приняло на себя все права и обязанности первоначального должника - ООО «Олимп» по Кредитному договору.

Исполнение обязательств по кредитному договору 7/1-2014р от 03.04.2014 обеспечивается поручительством Бредихина М.А. на основании договора поручительства № 2/7 от 12.01.2015 и поручительством Кушнарера Р.А. на основании договора поручительства № 4/7 от 30.01.2015.

Решением Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 25.12.2015г. с Бредихина Максима Александровича и Кушнарера Романа Анатольевича солидарно взыскана в пользу ПАО «АктивКапитал Банк» сумма задолженности по Договору № 7/1-2014р об открытии кредитной линии юридическому лицу от 03.04.2014 года, по состоянию на 19.10.2015 года (включительно) по возврату основного долга в размере 16 943 474,64,64 руб. просроченные проценты за период с 01.02.2015 года по 30.06.2015 года в размере 1 914 288,49,49 руб., пени на сумму просроченной ссудной задолженности за период с 01.07.2015 года по 19.10.2015 года в размере 900 000,69 руб., пени на сумму

просроченных процентов за период с 01.07.2015 года по 19.10.2015 года в размере 110 000 руб., а всего 19 867 763,13 руб.

Взыскана с Бредихина Максима Александровича и Кушнарера Романа Анатольевича солидарно в пользу Публичного акционерного общества «АктивКапитал Банк» сумма задолженности по Договору № 14/1 -2014р об открытии кредитной линии юридическому лицу от 14.08.2014 года, по состоянию на 19.10.2015 года (включительно) по возврату основного долга в размере 23 030 757,34 руб. 34 коп., просроченные проценты за период с 01.01.2015 года по 24.07.2015 года в размере 2 975 069,06 руб. 06 коп., пени на сумму просроченной ссудной задолженности за период с 25.07.2015 года по 19.10.2015 года в размере 1 200 000 руб.. пени на сумму просроченных процентов за период с 01.07.2015 года по 19.10.2015 года в размере 105 000 руб., а всего 27 310 826,40 рублей.

Взыскана с Бредихина Максима Александровича и Кушнарера Романа Анатольевича солидарно в пользу Публичного акционерного общества «АктивКапитал Банк» сумма задолженности по Договору № 15/1-2014р об открытии кредитной линии юридическому лицу от 21.08.2014 года, по состоянию на 19.10.2015 года (включительно), по возврату основного долга в размере 16 781 138,12 руб. 12 коп., просроченные проценты за период с 01.01.2015 года по 20.07.2015 года в размере 2 135 970,98 руб. 98 коп., пени на сумму просроченной ссудной задолженности за период с 21.07.2015 года по 19.10.2015 года в размере 600 000 руб., пени на сумму просроченных процентов за период с 01.07.2015 года по 19.10.2015 года в размере 90 000 руб., а всего 19 607 109,10 руб.

Взысканы с Бредихина Максима Александровича и Кушнарера Романа Анатольевича в пользу Публичного акционерного общества «АктивКапитал Банк» расходы по уплате государственной пошлины в размере 66 000 руб. в равных долях по 33 000 руб. с каждого.

Установлено, что заемщик в установленные срок проценты не уплатил, задолженность перед ПАО «АктивКапитал Банк» просрочена с 25.07.2015 (определение от 27.01.2016 по делу А53-23763/2015).

- ПАО «Сбербанк России» (до 04.08.2015 «Сбербанк России»), определением от 13.02.2017 требование публичного акционерного общества «Сбербанк России» в размере 127 316,22 руб., в том числе: 119 998,12 руб. - основного долга 6 631,00 руб. - проценты, 687,10 руб. - неустойка, включены в третью очередь реестра требований кредиторов Кушнарера Романа Анатольевича.

05.03.2014г. между ПАО «Сбербанк России» (кредитор) и Кушнаревым Романом Анатольевичем (должник) был заключен договор о выдаче кредитной карты Visa Gold с лимитом кредита 100 000 руб., на срок 36 месяцев с ежегодной пролонгацией с уплатой процентов за пользование кредитом в размере 17,9% годовых.

Согласно операциям по счету кредитной карты, 03.11.2014 должнику установлен кредитный лимит на сумму 120 000 руб.

По состоянию на 27.06.2016 задолженность заемщика Кушнарера Романа Анатольевича по договору о выдаче кредитной карты Visa Gold составила 127 316,22 руб., в том числе: 119 998,12 руб. основного долга, 6 631 руб. процентов за пользование кредитом, 687,10 руб. пени.

Кроме того, Согласно договору об открытии возобновляемой кредитной линии № 2216/5221/0730/030/14 от 23.09.2014 г. ОАО «Сбербанк России» предоставило ООО «АртСтрой» кредитную линию с лимитом 16 000 000,00 руб. на срок по 29.08.2016 года под 15,0% годовых.

В качестве обеспечения своевременного и полного возврата ООО «АртСтрой» кредитных средств и процентов, выполнения заемщиком всех обязательств по кредитному договору, были заключены договоры поручительства о солидарной ответственности:

- № 22/5221/730/030/14/п-1 от 23.09.2014 года с Бредихиным Максимом Александровичем,

- № 22/5221/730/030/14/п-2 от 23.09.2014 года с Кушнаревым Романом Анатольевичем.

Кроме того, между ОАО «Сбербанк России» (далее - Банк) и ООО «АртСтрой» был заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 2216/5221/730/030/14 от 23.09.2014г. на сумму 16 000 000 рублей.

В обеспечение исполнения обязательств ООО «АртСтрой» по вышеуказанному кредитному договору заключены договоры поручительства с физическими лицами: Бредихиным М.А. и Кушнаревым Р.А.

Так, между ОАО «Сбербанк России» и Кушнаревым Романом Анатольевичем заключен договор поручительства № 22/5221/730/030/14/п-2 от 23.09.2014г., согласно которому поручитель обязуется солидарно отвечать перед банком за исполнение ООО «АртСтрой» обязательств по кредитному договору.

Также в качестве обеспечения своевременного и полного возврата кредитных ресурсов между Банком и Бредихиным М.А., Кушнаревым Р.А. были заключены договоры залога (ипотеки).

Между Банком и Кушнаревым Р.А. заключен договор ипотеки № 22/5221/730/030/и-2 от 29.09.2014г., по условиям которого Залогодатель передал принадлежащий ему на праве общей долевой собственности (1/2 доли) объект недвижимости - нежилое помещение, общей площадью 264,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Мурлычева, 72/27, оценочной стоимостью 5 213 000.00 руб. Согласно определенному сторонами в пункте 1.4 договора ипотеки № 22/5221/730/030/и-2 условию, залоговая стоимость объекта недвижимости составляет 3 127 800 рублей.

Заочным решением от 01.12.2015 года Пролетарского районного суда г. Ростова-на-Дону с ООО «АртСтрой», Кушнарева Р.А. и Бредихина М.А. солидарно взыскана задолженность по вышеуказанному кредитному договору в сумме 17 007 166,80 руб., в том числе: ссудную задолженность - 16 000 000,00 рублей; проценты - 929 601,97 рублей, плату за обслуживание кредита - 3 645,08 рублей, неустойку - 73 919,75 рублей. Кроме того взысканы расходы по оплате госпошлины в сумме по 22 000 рублей с каждого Ответчика, а также обращено взыскание на залоговое имущество. Апелляционным определением от 23.05.2016 г. судебное решение оставлено без изменения, а апелляционная жалоба - без удовлетворения.

Таким образом, задолженность должника по кредитному договору № 2216/5221/730/030/14 от 23.09.2014г. на дату введения процедуры банкротства составила 17 007 166,80, из которых основной долг 16 000 000 руб., просроченные проценты за пользование кредитом 929 601 руб. 97 коп., просроченная плата за обслуживание кредита 3 645 руб. 08 коп., неустойка 73 919 руб. 75 коп.

Определением Арбитражного суда РО от 04.07.2016 по делу № А53-3845/2016 Кушнарев Роман Анатольевич признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реструктуризации долгов гражданина; требования ПАО «Сбербанк России» включены в третью очередь реестра требований кредиторов Кушнарева Романа Анатольевича в размере 8 887 166,80 руб., из которых: 3 127 800,00 как обеспеченные залогом имущества должника.

В обеспечение договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 2216/5221/730/030/14 от 23.09.2014г. между ОАО «Сбербанк России», ООО «АртСтрой» и НКО «Гарантийный фонд РО» заключен договор поручительства № 101 от 23.09.2014, согласно которому ответственность поручителя является субсидиарной в размере 60,9 % от суммы неисполненных Должником обязательств по кредитному договору.

Помимо поручительства в качестве обеспечения своевременного и полного возврата по кредитному договору был предоставлен залог (ипотека) объекта недвижимости - нежилого помещения, комнаты в подвале №№ 16,19,16х; комнаты на 1этаже №№ 98- 102,103,105а,106,107,108,109- 109в,109б- 110,111,112,108х, общей

площадью 264,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Мурлычева 72/27, и принадлежащего Бредихину М.А. и Кушнареву Р.А., с которыми были заключены договоры ипотеки №№ 22/5221/730/030/14/и-1 и и-2 соответственно. Залоговая стоимость указанного объекта недвижимости составляет 3 127 800 рублей.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 19.02.2016 г. по делу № А53-33540/15 утверждено мировое соглашение между Банком и Гарантийным фондом, в соответствии с которым последний обязался погасить часть ссудной задолженности по кредитному договору в сумме 9 744 000 рублей в срок до 30.06.2016 г. Вышеуказанные обязательства Гарантийным фондом исполнены, часть основного долга в сумме 9 744 000 рублей Гарантийным фондом погашена, что подтверждается платежными поручениями № 122 от 29.02.2016; № 181 от 01.04.2016; № 249 от 29.04.2016; № 309 от 31.05.2016; № 373 от 30.06.2016.

Так определением суда от 03.10.2016 требования Некоммерческой организации «Гарантийный фонд Ростовской области» включены в третью очередь реестра требований кредиторов Кушнарёва Романа Анатольевича в размере 9 744 000,00 руб. основного долга, из них: 3 127 800,00 руб. как обеспеченные залогом имущества должника.

Таким образом, оспариваемый договор аренды нежилого помещения от 28.05.2015 заключен при наличии задолженности перед другими кредиторами.

Доводы о том, что критерий неплатежеспособности не может быть применим, поскольку Кушнарёв Роман Анатольевич кредитные договоры не заключал, является лишь поручителям, подлежат отклонению.

Согласно статье 361 ГК РФ по договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части. Договор поручительства может быть заключен в обеспечение как денежных, так и не денежных обязательств, а также в обеспечение обязательства, которое возникнет в будущем.

В соответствии со статьей 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.

Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.

Таким образом, обязанность Кушнарёва Р.А. как поручителя исполнить обязательство за заемщика возникает в момент неисполнения заемщиком основного обязательства.

Из материалов дела следует, что на момент заключения договора аренды заемщик ООО «Арт Строй» не исполнил обязательств перед СБ РФ, с 28.04.2015 банк вынес на просрочку не уплаченные проценты, задолженность ООО «АРТ Строй» была взыскана решением постоянно действующего третейского суда при ООО «Юридический многофункциональный центр» 12.05.2015г. по делу № тс- 03.02/15.

Довод о том, что договор заключен при равноценном встречном предоставлении, подлежат отклонению.

В обоснование равноценности встречного обеспечения ответчиком в материалы дела представлен договор от 20.03.2015, по условиям которого Бредихин М.А. (заказчик), Кушнарёв Р.А. (заказчик) и ООО «СМП-161» (подрядчик) заключили договор подряда на выполнение ремонтно-строительных работ на первом этаже помещения заказчиков по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Мурлычева, д. 72/27.

Стоимость работ определяется сметой (приложение № 1). Согласно смете на ремонтно-строительные работы общая стоимость работ составляет 1 280 000 руб.

Кроме того, представлен договор от 20.05.2015, заключенный между ООО «СМП-161» (кредитор), Бредихиным М.А. и Кушнаревым Р.А. (должники) о новации - замене обязательства должников перед кредитором, вытекающего из договора подряда от 20.03.2015 и поименованного в п. 1.2 соглашения, на другое обязательство между ними, поименованное в п. 1.3 соглашения.

Согласно пункту 1.2 соглашения сведения о первоначальном обязательстве должника перед кредитором: должники обязуются оплатить работы по договору подряда от 20.03.2015 в соответствии с актами выполненных работ.

Срок исполнения договора: не позднее 1 октября 2015 года.

Согласно пункту 1.3 соглашения сведения о новом обязательстве должника перед кредитором: должники обязуются не позднее июня 2015 заключить с кредитором договор аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Мурлычева, д. 72/27, принадлежащего должникам на праве общей долевой собственности, на следующих условиях: установить размер арендной платы в месяц не более 12 000 руб.

Размер арендной платы должен быть неизменным в течение не менее трех лет с даты заключения договора аренды нежилого помещения.

В соответствии с пунктом 1.4 соглашения с момента подписания соглашения первоначальное обязательство должником (п. 1.2 соглашения) прекращается полностью.

Согласно актам приемки выполненных работ (КС-3) и справок о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3) ООО «СМП-161» выполнило работы на сумму 1 280 00 руб.

Оценив представленные ответчиком и Кушнаревым Р.А. в материалы дела договоры подряда и новации по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд оценивает их критически.

Договор подряда от 20.03.2015 и договор новации от 20.05.2015 представлены в материалы по истечении более 6 месяцев рассмотрения обособленного спора; ранее стороны на указанные обстоятельства не ссылались. В отзывах ответчик заявлял лишь о недопустимости оспаривания сделки по приведенным финансовым управляющим основаниям; о равноценности заключенной сделки. Переданная финансовому управляющему и имеющаяся в материалах дела бухгалтерская и налоговая отчетность, не позволяет установить наличие подрядных отношений между ООО «СМП-161» и Кушнаревым Р.А. После получения претензии финансового управляющего ООО «СМП-161» позицию с обоснованием равноценности сделки со ссылкой на подрядные отношения не направило.

Согласно статье 414 ГК РФ обязательство прекращается соглашением сторон о замене первоначального обязательства, существовавшего между ними, другим обязательством между теми же лицами (новация), если иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений.

Между тем, обязательство по оплате подрядных работ не могло быть новировано в обязательство по оплате арендной платы, поскольку подрядные работы еще не были выполнены, и обязательство по их оплате еще не возникло.

Какие-либо акты зачета взаимных требований в дело не представлялись.

Ссылки на то, что ООО «СМП-161» оплачивало Кушнареву Р.А. коммунальные платежи подлежат отклонению как документально необоснованные.

В пункте 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)» разъяснено, что исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (пункт 1 статьи 10 ГК РФ) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после

возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов, в частности направленная на уменьшение конкурсной массы сделка по отчуждению по заведомо заниженной цене имущества должника третьим лицам.

Установлено, что оспариваемая сделка совершена при наличии задолженности перед другими кредиторами, по цене явно не соответствующей рыночной. Сделка была направлена на нарушение прав и законных интересов кредиторов должника.

Ссылки на то, что объект не отчуждался, следовательно, уменьшение конкурсной массы не произошло, подлежат отклонению как несостоятельные.

Объект был предоставлен в пользование по заниженной цене при условии неплатежеспособности должника.

С учетом изложенного, суд пришел к выводу о необходимости признания недействительным пункта 5 договора аренды от 28.05.2015 в части, касающейся размера арендной платы, подлежащей внесению ООО «СМП-161» Кушнареву Роману Анатольевичу.

Пунктом 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Согласно пункту 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

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 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.

Доказательства фактического внесения арендной платы в материалах дела отсутствуют.

Ссылки на кассовые ордера на общую сумму 180 000 руб. не могут быть приняты судом в подтверждение оплаты арендных платежей ООО «СМП 161» Кушнареву Р.А.

Установлено, что финансовому управляющему документы об оплате аренды помещения не передавались, расходные ордера не подтверждены бухгалтерскими документами о выплате денежных средств арендодателю, в частности не представлены кассовые книги предприятия, журнал регистрации приходных и расходных кассовых ордеров.

Кроме того, пункт 5 договора аренды не предусматривает оплату аренды авансовыми платежами (за 6 месяцев вперед), устанавливает обязанность внесения ежемесячной оплаты.

Руководствуясь статьями 61.1, 61.2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26.10.2002, статьями 110, 112, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Заявление финансового управляющего Яценко Натальи Ивановны удовлетворить.

Признать недействительным пункт 5.1. договора аренды от 28.05.2015 в части, касающейся размера арендной платы, подлежащей внесению ООО «СМП-161» Кушнареву Роману Анатольевичу.

Применить последствия недействительности сделки.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «СМП-161» (ИНН 6161062778, ОГРН 1116193006380) в конкурсную массу Кушнарёва Романа Анатольевича 679 738,50 руб.

Расторгнуть договор аренды от 28.05.2015 в части установления прав и обязанностей между ООО «СМП-161» и Кушнарёвым Романом Анатольевичем.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «СМП-161» (ИНН 6161062778, ОГРН 1116193006380) в доход федерального бюджета 6 000 рублей государственной пошлины.

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения, через арбитражный суд, принявший определение.

Судья

Я.А. Демина