



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

394030, г. Воронеж, ул. Среднемосковская, д. 77, <http://www.voronej.arbitr.ru>
тел.: (473) 271-26-10, факс: (473) 252-47-09

ОПРЕДЕЛЕНИЕ о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки

г. Воронеж

Дело № А14-3683/2013

«13» мая 2014 г.

Арбитражный суд Воронежской области в составе судьи Лосевой О.Н., при ведении протокола секретарем судебного заседания Бычковой А.И., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Сухогаевское», с. Сухие Гаи Верхнехавский район Воронежская область (ОГРН 1063616014351, ИНН 3607005005)

о признании недействительным договора передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 19.04.2013, заключенного обществом с ограниченной ответственностью «Сухогаевское» и обществом с ограниченной ответственностью «Группа Авангард», с. Верхняя Хава Воронежской области (ОГРН 1117746880657, ИНН 7713737110) и применении последствий недействительной сделки,

третье лицо: Отдел по экономике и управлению муниципальным имуществом администрации Верхнехавского муниципального района, с. Верхняя Хава Верхнехавского района Воронежской области (ОГРН 1043675002580, ИНН 3607004530)

при участии в заседании:

конкурсный управляющий, заявитель по делу (ООО «Берд»), ООО «Группа Авангард», Отдел по экономике и управлению муниципальным имуществом администрации Верхнехавского муниципального района – не явились, извещены,

установил:

Определением суда от 07.05.2013 принято к производству заявление общества с ограниченной ответственностью «Берд» о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «Сухогаевское» (далее – ООО «Сухогаевское» или должник).

Определением суда от 24.06.2013 в отношении ООО «Сухогаевское» введена процедура наблюдения, временным управляющим ООО «Сухогаевское» утвержден Попов Александр Владимирович.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 14.11.2013 ООО «Сухогаевское» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим ООО «Сухогаевское» утвержден Попов Александр Владимирович.

Конкурсный управляющий ООО «Сухогаевское» обратился в арбитражный суд с заявлением, в котором просил признать недействительным договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 19.04.2013, заключенный между ООО «Сухогаевское» и ООО «Группа Авангард». Применить последствия недействительности сделки – обязать ООО «Группа Авангард» передать ООО «Сухогаевское» земельный участок, площадью 4 557 416 кв.м. кадастровый номер 36:07:00 00 000:0229, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, расположенного относительно ориентира Воронежская область, юго-западная часть Верхнехавского кадастрового района, участок предоставляется для сельскохозяйственного производства, предоставленный по договору аренды земельного участка № 21 д от 16.05.2007 с составлением акта приема-передачи земельного участка.

Определением суда от 26.02.2014 заявление назначено к рассмотрению в судебном заседании 24.03.2014.

Определением суда от 24.03.2014 рассмотрение заявления назначено на 13.05.2014.

В судебное заседание 13.05.2014 конкурсный управляющий, заявитель по делу (ООО «Берд»), ООО «Группа Авангард», Отдел по экономике и управлению муниципальным имуществом администрации Верхнехавского муниципального района не явились, о месте и времени рассмотрения заявления. В порядке ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) заявление рассматривалось в их отсутствие.

Как усматривается из материалов дела, 16.05.2007 между отделом по экономике и управлению муниципальным имуществом администрации Верхнехавского района (арендодатель) и ООО «Сухогаевское» (арендатор) заключен договор аренды

земельного участка № 21 д, согласно которому арендодатель сдает, а арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 36:07:00 00 000:0229, расположенный по адресу: Воронежская область юго-западная часть Верхнехавского кадастрового района, общей площадью 4 557 416 кв.м., из них 4 522 234 кв.м. пашни, 18 467 кв.м. древесно-кустарниковая растительность, 8 776 кв.м. под дорогами, 7 939 кв.м. прочие земли (п.п. 1.1., 1.3. договора аренды № 21 д от 16.05.2007).

Согласно п. 3.1. договора аренды № 21 д от 16.05.2007 настоящий договор заключается на срок 10 лет с 14.05.2007 по 14.05.2017.

Согласно п. 4.1. договора аренды № 21 д от 16.05.2007 размер ежегодной арендной платы – 182 935 руб.

По акту приема-передачи земельного участка в аренду от 16.05.2007 указанный в договоре аренды № 21 д от 16.05.2007 земельный участок передан ООО «Сухогаевское».

Договор аренды был в установленном порядке зарегистрирован, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.06.2008 сделана запись регистрации № 36-36-08/013/2008-271.

19.04.2013 между ООО «Сухогаевское» и ООО «Группа Авангард» заключен договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, согласно которому ООО «Сухогаевское» передает, а ООО «Группа Авангард» принимает права и обязанности арендатора по договору аренды № 21 д от 16.05.2007.

Согласно п. 1.1. договора передачи прав и обязанностей от 19.04.2013 данная сделка является безвозмездной.

По акту приема-передачи от 19.04.2013 указанный в договоре аренды № 21 д от 16.05.2007 земельный участок передан ООО «Группа Авангард».

Ссылаясь на неравноценность оспариваемой сделки, нарушение имущественных прав кредиторов и должника безвозмездной передачей права аренды, конкурсный управляющий ООО «Сухогаевское» обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в настоящем Федеральном законе (статья 61.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве)).

В соответствии с пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка). Неравноценным встречным исполнением обязательств будет признаваться, в частности, любая передача имущества или иное исполнение обязательств, если рыночная стоимость переданного должником имущества или осуществленного им иного исполнения обязательств существенно превышает стоимость полученного встречного исполнения обязательств, определенную с учетом условий и обстоятельств такого встречного исполнения обязательств.

Из пункта 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 (в редакции от 30.07.2013) «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», следует, что для признания сделки недействительной по основанию, указанному в пункте 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, лицу, требующему признания сделки недействительной, необходимо доказать следующие обстоятельства: сделка должна быть заключена в течение года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления (данный срок является периодом подозрения, который устанавливается с целью обеспечения стабильности гражданского оборота) и неравноценное встречное исполнение обязательств.

В абзаце втором пункта 9 указанного постановления определено, что если подозрительная сделка совершена в течение одного года до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия такого 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.

Оспариваемая сделка (договор передачи прав и обязанностей от 19.04.2013) совершена должником в течение года до принятия заявления о признании должника банкротом определением от 07.05.2013.

Оспариваемая сделка совершена менее чем за месяц до возбуждения производства по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Сухогаевское», то есть в период подозрительности, определенный пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

В п. 1.1. договора передачи прав и обязанностей от 19.04.2013 определено, что данная сделка является безвозмездной.

Доказательств возмездности оспариваемой сделки в материалы дела не представлено (ст. 65 АПК РФ).

Учитывая изложенное, требование конкурсного управляющего конкурсного управляющего ООО «Сухогаевское» о признании недействительным договора передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 19.04.2013, заключенного между ООО «Сухогаевское» и ООО «Группа Авангард», подлежит удовлетворению.

В силу п.п.1, 2 ст.167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить все полученное по сделке.

В соответствии с п.1 ст.61.6 ФЗ «О несостоятельности (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.

Согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.03.2014 за ООО «Группа Авангард» зарегистрировано право аренды на земельный участок площадью 4 557 416 кв.м. кадастровый номер 36:07:0000000:229, назначение – земли сельскохозяйственного назначения, расположенный в Воронежской области, юго-западная часть Верхнехавского кадастрового района.

В связи с изложенным, в качестве применения последствий недействительности сделки следует обязать ООО «Группа Авангард» возвратить ООО «Сухогаевское» земельный участок площадью 4 557 416 кв.м. кадастровый номер 36:07:0000000:229, назначение – земли сельскохозяйственного назначения, расположенный в Воронежской области, юго-западная часть Верхнехавского кадастрового района.

В соответствии со ст.110 АПК РФ и правовой позицией ВАС РФ, изложенной в п.п.19, 24 Постановления Пленума № 63 от 23.12.2010 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» расходы по госпошлине, подлежащей уплате в связи с рассмотрением заявления конкурсного управляющего о признании сделки недействительной, относятся на ООО «Группа Авангард».

Поскольку при принятии заявления об оспаривании сделки заявителю судом предоставлялась отсрочка уплаты госпошлины, надлежит взыскать с ООО «Группа Авангард» в доход федерального бюджета 4 000 руб. госпошлины.

Руководствуясь ст.ст. 61.2, 61.6, 61.8 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст.110, 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Признать недействительным договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 19.04.2013, заключенный между ООО «Сухогаевское» и ООО «Группа Авангард».

Применить последствия недействительности сделки: обязать общество с ограниченной ответственностью «Группа Авангард» (ОГРН 1117746880657, ИНН 7713737110, Воронежская область, с. Верхняя Хава, ул. Калинина, д. 95а) возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Сухогаевское» (ОГРН 1063616014351, ИНН 3607005005, Воронежская область, Верхнехавский район, с. Сухие Гаи, ул. Ленина, д. 5 а) земельный участок площадью 4 557 416 кв.м. кадастровый номер 36:07:0000000:229, назначение – земли сельскохозяйственного назначения, расположенный в Воронежской области, юго-западная часть Верхнехавского кадастрового района.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Группа Авангард» (ОГРН 1117746880657, ИНН 7713737110, Воронежская область, с. Верхняя Хава, ул. Калинина, д. 95а) в доход федерального бюджета 4 000 руб. государственной пошлины.

Определение может быть обжаловано в Девятнадцатый Арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его вынесения путем подачи жалобы в Арбитражный суд Воронежской области.

Судья

О.Н. Лосева