



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05; <http://omsk.arbitr.ru>; <http://my.arbitr.ru>

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е (резолютивная часть)

город Омск

20 июня 2018 года

№ дела

A46-1167/2017

Резолютивная часть определения оглашена 14 июня 2018 года.  
Определение в полном объеме изготовлено 20 июня 2018 года.

Арбитражный суд Омской области  
в составе судьи А.В. Сумбаевой,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи А.В. Жерешенковой,  
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего  
Сибирским банком «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН  
5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск,  
ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4) Осипова Павла Юрьевича к Котову Денису Евгеньевичу (г.  
Москва) о признании сделки должника недействительной и применении последствий  
недействительности сделки,  
при участии в судебном заседании:  
от конкурсного управляющего – Л.В. Шкаповой по доверенности от 09.01.2018, А.А.  
Королева по доверенности от 29.05.2018,  
от Котова Д.Е. – представитель не явился,  
от ЦБ РФ – представитель не явился,

### У С Т А Н О В И Л :

в производстве Арбитражного суда Омской области находится дело № А46-1167/2017 о несостоятельности (банкротстве) Сибирского банка «Сириус» (ООО) (далее по тексту – должник, Сибирский банк «Сириус» (ООО)), в рамках которого конкурсный управляющий Осипов Павел Юрьевич обратился в суд с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Котову Денису Евгеньевичу (далее по тексту – заинтересованное лицо, Д.Е. Котов) о признании недействительной сделкой договор найма жилого помещения от 05.04.2016 в редакции дополнительных соглашений и приложений к нему (приложение № 1 (порядок внесения платы за наем), приложение № 2 (акт приема-передачи от 05.04.2016), приложение № 3 (дополнительное соглашение от 15.04.2016), приложение № 4 (дополнительное соглашение от 21.04.2016), приложение № 5 (дополнительное соглашение от 21.04.2016)), заключенный между Котовым Денисом Евгеньевичем и Чипизубовым Игорем Зотиковичем и применении последствий недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу жилого помещения и взыскания с Д.Е. Котова разницы между ценой договора из расчета 35 000 рублей и рыночной стоимостью права аренды 147 514,00 рублей в месяц на дату вынесения судебного акта.

В обоснование заявленных требований конкурсный управляющий указал, что договор подлежит признания недействительным по пункту 1 статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту –

Закон о банкротстве), поскольку установленная в договоре найма жилого помещения цена (35 000 рублей в месяц) за наем жилого помещения в центре города Москвы не является рыночной.

Определением Арбитражного суда Омской области от 11.12.2017 заявление конкурсного управляющего принято к производству, судебное заседание по его рассмотрению назначено на 16.01.2018. Определениями суда от 18.01.2018-22.01.2018 судебное заседание по рассмотрению дела отложено на 06.03.2018; в судебном заседании 06.03.2018 судом в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса российской Федерации объявлен перерыв до 15.03.2018; в судебном заседании 15.03.2018 судом оглашена резолютивная часть судебного акта о назначении экспертизы и приостановлении производства по делу; определением суда от 07.05.2018 производство по заявлению конкурсного управляющего возобновлено, судебное заседание по его рассмотрению назначено на 31.05.2018; определениями суда от 31.05.2018, 05.06.2018 судебное заседание по рассмотрению заявления отложено на 14.06.2018.

Информация о движении дела и о принятых по делу судебных актах размещена в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru>.

В судебном заседании 14.06.2018 представители конкурсного управляющего заявление поддержали в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении и дополнениях к нему, указали на наличие оснований для признания сделки недействительной; в обоснование доводов о совершении сделки при неравноценном встречном исполнении указали на наличие в материалах дела экспертного заключения, из содержания которого усматривается, что стоимость права аренды жилого помещения, расположенного в центре города Москвы, выше стоимости, установленной в договоре.

Д.Е. Котов, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, явку представителя в судебное заседание не обеспечил, представил отзыв на заявление и дополнения к нему, в удовлетворении заявления просил отказать, сослался на обоснованный размер арендной платы, установленный в договоре. Указанные выводы сделаны, исходя из состояния жилого помещения, переданного по договору, а также обязанности Д.Е. Котова в силу договора выполнить ремонт и произвести покупку бытовой техники.

Иные лица, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, что в силу статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием к рассмотрению дела при имеющейся явке.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей конкурсного управляющего, оценив доказательства в совокупности и взаимосвязи, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, 05.04.2016 между И.З. Чипизубовым (наймодатель) и Д.Е. Котовым (наниматель) заключен договор найма жилого помещения площадью 100 кв.м, расположенного по адресу: город Москва, улица Тверская, дом 15, квартира 66 сроком действия с 15.04.2016 по 10.04.2017 (пункты 1.1, 7.1 договора).

В разделе 3 договора стороны согласовали порядок и условия оплаты за наем жилого помещения, указав, что плата за наем жилого помещения составляет 35 000 рублей, сверх указанной суммы оплачиваются счета за потребленную электроэнергию и так далее.

В приложении № 1 к договору найма от 05.04.2016 стороны согласовали порядок внесения арендной платы, а в приложении № 2 от 05.04.2016 зафиксировали факт передачи жилого помещения от И.З. Чипизубова Д.Е. Котову. Изменения к договору найма вносились дополнительными соглашениями, являющимися приложениями №№ 3, 4, 5 к договору и регулировали отношения, связанные с возможностью проведения Д.Е. Котовым улучшений и возмещения соответствующих затрат.

На основании соглашения об отступном от 18.05.2016 спорное жилое помещение от И.З. Чипизубова перешло в собственность Банка «Сириус» (ООО), о чем в ЕГРП внесена соответствующая запись.

Письмом от 21.09.2016 (исх. № 02-21/09/16) Банк «Сириус» (ООО) в установленном договором порядке известил Д.Е. Котова о прекращении действия договора 10.04.2016. Таким образом, последней датой действия договора найма от 05.04.2016 является 09.04.2017. Факт прекращения договорных отношений на основании указанного письма констатирован в решении Тверского районного суда города Москвы от 06.12.2017 по делу № 2-4937/2017.

Полагая, что договор найма от 05.04.2016 является сделкой, совершенной при неравноценном встречном представлении, конкурсный управляющий обратился в суд с настоящим заявлением.

В соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьей 32 Закона о банкротстве дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В силу части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд, в том числе, оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу.

Пунктом 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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.

Выше указано, что договор найма заключен между И.З. Чипизубовым и Д.Е. Котовым.

Статьей 675 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма, в связи с чем суд полагает возможным рассматривать заявление о признании сделки недействительной по специальным основаниям в рамках дела о банкротстве.

Согласно пункту 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.

Для признания сделки недействительной по вышеуказанному основанию заявителю необходимо доказать наличие состава недействительности (наличия квалифицирующих признаков) сделки, то есть наличие тех условий, при которых закон допускает ее признание недействительной судом.

Для признания недействительной подозрительной сделки, исходя из пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве и приведенных выше разъяснений данной нормы права, необходимо доказать одновременное наличие следующих обстоятельств:

1. сделка совершена должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления;

2. наличие неравноценного встречного исполнения обязательств, при котором выгода контрагента от переданного должником имущества или осуществленного им иного исполнения обязательств существенно превышает выгоду должника от встречного исполнения обязательств, определенную с учетом условий и обстоятельств такого встречного исполнения обязательств.

Пунктом 3 статьи 189.40 Закона о банкротстве предусмотрено, что периоды, в течение которых совершены сделки, которые могут быть признаны недействительными, или возникли обязательства кредитной организации, указанные в статьях 61.2, 61.3 и пункте 4 статьи 61.6 настоящего Федерального закона, исчисляются с даты назначения Банком России временной администрации по управлению кредитной организацией; в случае, если в отношении кредитной организации осуществляются меры по предупреждению банкротства с участием Банка России, - с даты утверждения Советом директоров Банка России плана участия Банка России в осуществлении мер по предупреждению банкротства банка; в случае, если в отношении кредитной организации осуществляются меры по предупреждению банкротства с участием Агентства, - с даты утверждения Комитетом банковского надзора Банка России (а в случае, предусмотренном абзацем вторым пункта 3 статьи 189.49 настоящего Федерального закона, также Советом директоров Банка России) плана участия Агентства в осуществлении мер по предупреждению банкротства банка.

Как следует из материалов дела, спорная сделка совершена 05.04.2016. Из вступившего в законную силу решения Арбитражного суда Омской области от 20.03.2017 по настоящему делу установлено, что приказом Банка России от 23.01.2017 № ОД-108, опубликованным в «Вестнике Банка России» от 25.01.2017 № 10 (1844), у Сибирского банка «Сириус» (ООО) с 23.01.2017 отозвана лицензия на осуществление банковских операций в связи с неисполнением Банком федеральных законов, регулирующих банковскую деятельность, а также нормативных актов Банка России, неоднократным нарушением в течение одного года требований, предусмотренных статьями 7 (за исключением пункта 3 статьи 7) Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», а также требований нормативных актов Банка России, изданных в соответствии с указанным Федеральным законом, учитывая неоднократное применение в течение одного года мер, предусмотренных Федеральным законом «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)». В связи с отзывом лицензии на осуществление банковских операций Приказом Банка России от 23.01.2017 № ОД-109 назначена временная администрация по управлению кредитной организацией Сибирский банк «Сириус» (ООО).

Принимая во внимание приведенные выше обстоятельства, суд полагает, что оспариваемая сделка подпадает под действие пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

Довод конкурсного управляющего о неравноценном встречном исполнении по сделке признается судом обоснованным, исходя из следующего.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в пункте 8 Постановления Пленума № 63 от 23.12.2010 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» разъяснил, что неравноценное встречное исполнение обязательств другой стороной сделки имеет место, в частности, в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия на момент ее заключения

существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки.

Соответственно, юридически значимым обстоятельством для признания договора недействительным по указанному основанию является применительно к рассматриваемому случаю предоставление имущества в наем по заведомо заниженной цене.

В обоснование отсутствия равноценного встречного предоставления конкурсный управляющий сослался на имеющееся в материалах дела заключение эксперта от 25.04.2018 № 01/закл-04-18, согласно которому наиболее вероятная рыночная стоимость платы за наем жилого помещения по состоянию на дату заключения договора найма от 05.04.2016 составляет 147 514 рублей.

В опровержение доводов конкурсного управляющего Д.Е. Котов представил отчет об оценке № НД-233 от 04.06.2018, согласно которому по состоянию на 05.04.2016 стоимость арендной платы составляет округленно 52 000 рублей.

Оценивая указанные доказательства, суд принимает во внимание заключение эксперта от 25.04.2018 № 01/закл-04-18, полученное в результате проведения судебной экспертизы, при проведении которой эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, в связи с чем полагает возможным производить расчет арендной платы, исходя из стоимости, равной 147 514 рублей.

Расчет судом произведен за период с 18.05.2016 (дата регистрации права собственности за Банком «Сириус» (ООО)) по 09.04.2017 (включительно), поскольку договор фактически прекратил свое существование на основании письма от 21.09.2016 (исх. № 02-21/09/16). Факт прекращения договорных отношений на основании указанного письма констатирован в решении Тверского районного суда города Москвы от 06.12.2017 по делу № 2-4937/2017.

По расчету суда разница между установленной договором платой (35 000 рублей) и рыночной стоимостью права аренды (147 514 рублей) составляет 112 514 рублей в месяц (147 514 – 35 000), а за указанный период 1 209 707 рублей, из следующего расчета:

14 дней в мае 2016 года – 50 813 рублей (112 514 рублей / 31 день = 3 629,49 рублей в день \* 14 дней = 50 813 рублей),

10 полных месяцев (июнь-декабрь 2016, январь-март 2017 года) – 1 125 140 рублей (112 514 \* 10 = 1 125 140 рублей)

9 дней в апреле 2017 года – 33 754 рублей (112 514 рублей / 30 дней = 3 750,47 рублей в день \* 9 дней = 33 754 рублей).

Данная разница подлежит взысканию с Д.Е. Котова в конкурсную массу должника в виде последствий признания сделки недействительной. Кроме того, суд полагает необходимым применить последствия недействительности сделки в виде обязанности Д.Е. Котова вернуть в конкурсную массу Сибирского банка «Сириус» (ООО) жилое помещение общей площадью 100 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, улица Тверская, дом 15, квартира 66. Применение данных последствий возможно в связи с тем, что решение Тверского районного суда города Москвы от 06.12.2017 по делу № 2-4937/2017 со слов представителей конкурсного управляющего по состоянию на 14.06.2018 не исполнено.

Основания для взыскания с Д.Е. Котова денежных средств в виде разницы между установленной договором платой (35 000 рублей) и рыночной стоимостью права аренды (147 514 рублей) после расторжения договора отсутствуют, поскольку требования должника в указанной части вытекают из внедоговорных обязательств и не могут быть взысканы в виде последствий признания сделки недействительной.

Доводы Д.Е. Котова о том, что он по условиям договора от 05.04.2016 в редакции

дополнительных соглашений выполнил ремонт жилого помещения, приобрел бытовую технику, судом отклоняются, поскольку стоимость ремонта и бытовой техники (если таковые имели место) не засчитываются в счет арендной платы, а подлежат возмещению Д.Е. Котову, в связи с чем Д.Е. Котов не лишен права, представив соответствующие доказательства, обратиться к конкурсному управляющему о включении требования в реестр требований кредиторов Банка «Сириус» (ООО).

Согласно пункту 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 63 от 23.12.2010 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в случае оспаривания сделок суд проверяет наличие оснований, предусмотренных как пунктом 1, так и пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

Таким образом, помимо вопроса о неравноценности встречного исполнения (пункт 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве), также подлежат исследованию следующие вопросы: совершена ли сделка с целью причинения вреда; причинен ли вред кредиторам в результате совершения оспариваемой сделки; знала ли другая сторона сделки об указанной цели (должна ли была знать).

Доказательств того, что оспариваемая сделка может быть квалифицирована по пункту 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, материалы дела не содержат.

Удовлетворение заявления конкурсного управляющего является основанием для распределения судебных расходов по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Из материалов дела следует, что заявление подано через систему подачи документов в электронном виде «Мой арбитр»; к заявлению приложена сканированная копия платежного поручения № 624 от 29.11.2017 на сумму 6 000 рублей. Учитывая, что подлинник платежного поручения в материалах дела отсутствует, суд взыскивает судебные расходы в размере 6 000 рублей с Д.Е. Котова в доход федерального бюджета; разъясняет конкурсному управляющему право на обращение в суд с заявлением о выдаче справки на возврат государственной пошлины при наличии подлинника платежного поручения.

Вопрос о распределении судебных расходов, понесенных за проведение экспертизы, разрешить не представляется возможным в виду отсутствия счета и сопутствующих документов от экспертного учреждения.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 61.1, 61.2, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 223, 184-188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **О П Р Е Д Е Л И Л :**

заявление конкурсного управляющего Сибирским банком «Сириус» (ООО) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4) Осипова Павла Юрьевича удовлетворить частично.

Признать недействительной сделкой договор найма жилого помещения от 05.04.2016 в редакции дополнительных соглашений и приложений к нему (приложение № 1 (порядок внесения платы за наем), приложение № 2 (акт приема-передачи от 05.04.2016), приложение № 3 (дополнительное соглашение от 15.04.2016), приложение № 4 (дополнительное соглашение от 21.04.2016), приложение № 5 (дополнительное соглашение от 21.04.2016)), заключенный между Котовым Денисом Евгеньевичем и Чипизубовым Игорем Зотиковичем.

Применить последствия недействительности сделки в виде взыскания с Котова

Дениса Евгеньевича в конкурсную массу Сибирского банка «Сириус» (ООО) 1 209 707 рублей.

Обязать Котова Дениса Евгеньевича вернуть в конкурсную массу Сибирского банка «Сириус» (ООО) жилое помещение общей площадью 100 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, улица Тверская, дом 15, квартира 66.

В удовлетворении заявления в остальной части отказать.

Взыскать с Котова Дениса Евгеньевича в доход федерального бюджета 6 000 рублей государственной пошлины.

Определение подлежит немедленному исполнению, может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его принятия путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Информация о движении дела может быть получена путем использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Судья**

**А.В. Сумбаева**