



Арбитражный суд Московской области
107996, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о признании сделки должника недействительной и применении последствий недействительности сделки

г. Москва
15 ноября 2012 года

Дело № А41-14249/12

Резолютивная часть объявлена 30.10.2012 г.

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Ремизовой О. Н.,
протокол судебного заседания вела секретарь Абдельгалымова А. А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление временного управляющего ОАО «Наш дом» к Администрации городского поселения Львовский Подольского муниципального района Московской области об оспаривании сделки должника, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ОАО «Наш дом», с участием в заседании: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Московской области от 25 мая 2012 г. в отношении должника ОАО «Наш дом» введена процедура банкротства – наблюдения с утверждением временным управляющим Ковалева А. А.

На основании решения суда от 22 октября 2012 г. должник признан банкротом, конкурсным управляющим утвержден Ковалев А. А.

24 августа 2012 г. временный управляющий в рамках дела о банкротстве обратился в суд с иском к Администрации городского поселения Львовский Подольского муниципального района Московской области о признании недействительной сделки, оформленной мировым соглашением, утвержденным определением суда от 19 июня 2012 г. по делу № А41-37706/11.

Заявитель просит о применении последствий недействительности сделки и обязанности Администрации городского поселения Львовский Подольского муниципального района возвратить в конкурсную массу переданное недвижимое имущество.

Имущество состоит из семи объектов, расположенных в пос. Львовском Подольского района Московской области: здания управления общей площадью 285,6 кв. м, инвентарный номер 207:064-7710, Лит. Б,*, по ул. Горького, д. 2/9; здания ЖКО общей площадью 362,5 кв. м, инвентарный номер 207:064-20514/Б, Лит. Б, по ул. Пролетарская, д. 6а; склада общей площадью 25,8 кв. м, инвентарный номер 207:064-20514/Б2, Лит. Б2, по ул. Пролетарская, д. 6а; склада (мастерской) общей площадью 106,2 кв. м, инвентарный номер 207:064-20514/Б1, Лит. Б1, по ул. Пролетарская, д. 6а; теплой стоянки общей площадью 650,6 кв. м, инвентарный номер 207:064-20518/Б1, Лит. Б1, по ул. Московская, д. 3г; производственного корпуса общей площадью 404,8 кв. м, инвентарный номер 207:64-20518/Б, Лит. Б, по ул. Московская, д. 3г; стоянки 6*48 общей площадью 176,2 кв. м, инвентарный номер 207:064-20518/Б2, Лит. Б2, по ул. Московская, д. 3г.

В обоснование заявленных требований временный управляющий указал, что оспариваемая сделка была совершена в счет погашения задолженности должника перед Администрацией городского поселения Львовский Подольского муниципального района Московской области на сумму 32 595 586,05 руб. по договорам аренды.

Она совершена после введения процедуры наблюдения на предприятии должника. Для должника сделка являлась крупной, стоимость переданного имущества составила более пяти процентов балансовой стоимости активов должника. При этом письменного согласия временного управляющего на совершение данной сделки в нарушение закона получено не было.

В судебном заседании конкурсный управляющий поддержал заявленные требования. Дополнительно пояснил, что в результате оспариваемой сделки кредитор в лице Администрации городского поселения Львовский получил преимущественное удовлетворение своих требований в сравнении с другими кредиторами должника.

Ответчик Администрация городского поселения Львовский Подольского муниципального района заявленные требования не признала по основаниям, указанным в отзыве, ссылаясь на незаконное владение должником спорным имуществом.

Суд, выслушав объяснения сторон, исследовав материалы дела, пришел к выводу об обоснованности заявленных требований.

Из материалов дела, следует, что определением суда от 18 апреля 2012 г. в отношении должника возбуждено дело о банкротстве.

С 25 мая 2012 г. на предприятии должника введена процедура наблюдения.

Право собственности должника на спорное имущество было признано за ним в судебном порядке на основании вступившего в законную силу решения Арбитражного суда Московской области от 11 июля 2011 г. по делу № А41-3769/11.

Оспариваемая сделка была совершена за счет имущества должника 19 июня 2012 г. в период проведения в отношении должника процедуры наблюдения.

При этом содержанием оспариваемой сделки была передача должником спорного имущества в счет погашения задолженности перед Администрацией городского поселения Львовский Подольского муниципального района Московской области по арендным платежам на сумму 32 595 586,05 руб.

На момент совершения сделки и до настоящего времени государственная регистрация прав на спорное недвижимое имущество не произведена, о чем представлены выписки из ЕГРП.

В силу п. 1 ст. 63 Закона о банкротстве с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения наступают следующие последствия: требования кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей, могут быть предъявлены к должнику только с соблюдением установленного настоящим Федеральным законом порядка предъявления требований к должнику.

Не допускается прекращение денежных обязательств должника путем зачета встречного однородного требования, если при этом нарушается установленная пунктом 4 статьи 134 Закона о банкротстве очередность удовлетворения требований кредиторов.

Согласно п. 2 ст. 64 Закона о банкротстве органы управления должника могут совершать исключительно с согласия временного управляющего, выраженного в письменной форме, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Федеральным законом, сделки или несколько взаимосвязанных между собой сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества должника, балансовая стоимость которого составляет более пяти процентов балансовой стоимости активов должника на дату введения наблюдения.

Обстоятельства стоимости переданного имущества более пяти процентов балансовой стоимости активов должника подтверждаются материалами дела № А41-37706/11,

постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 10 мая 2012 г. по данному делу, представленными бухгалтерскими балансами.

В соответствии с п. 1 ст. 61.3 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в отношении отдельного кредитора или иного лица, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка влечет или может повлечь за собой оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами в отношении удовлетворения требований, в частности если сделка привела к тому, что отдельному кредитору оказано или может быть оказано большее предпочтение в отношении удовлетворения требований, существовавших до совершения оспариваемой сделки, чем было бы оказано в случае расчетов с кредиторами в порядке очередности в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве).

Представленные документы очевидно свидетельствуют о нарушении должником требований закона в части получения письменного согласия временного управляющего на совершение сделки, и предпочтительном удовлетворении требований кредитора, возникших до возбуждения дела о банкротстве, в результате передачи ему имущества должника.

При таких условиях оспариваемую сделку следует признать недействительной, применив последствия недействительности в виде возврата каждой из сторон всего полученного по сделке.

Руководствуясь ст. 184, 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 61.2, 61.3, 61.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

признать недействительной сделку между ОАО «Наш дом» и Администрацией городского поселения Львовский Подольского муниципального района Московской области по передаче недвижимого имущества, оформленную мировым соглашением, утвержденным определением Арбитражного суда Московской области от 19.06.2012 г. по делу № А41-37706/11, применив последствия недействительности сделки.

Обязать Администрацию городского поселения Львовский Подольского муниципального района Московской области возвратить ОАО «Наш дом» следующее имущество, расположенное в пос. Львовском Подольского района Московской области:

- здание управления общей площадью 285,6 кв. м, инвентарный номер 207:064-7710, Лит. Б,*, по ул. Горького, д. 2/9;
- здание ЖКО общей площадью 362,5 кв. м, инвентарный номер 207:064-20514/Б, Лит. Б, по ул. Пролетарская, д. 6а;
- склад общей площадью 25,8 кв. м, инвентарный номер 207:064-20514/Б2, Лит. Б2, по ул. Пролетарская, д. 6а;
- склад (мастерская) общей площадью 106,2 кв. м, инвентарный номер 207:064-20514/Б1, Лит. Б1, по ул. Пролетарская, д. 6а;
- теплая стоянка общей площадью 650,6 кв. м, инвентарный номер 207:064-20518/Б1, Лит. Б1, по ул. Московская, д. 3г;
- производственный корпус общей площадью 404,8 кв. м, инвентарный номер 207:64-20518/Б, Лит. Б, по ул. Московская, д. 3г;
- стоянка 6*48 общей площадью 176,2 кв. м, инвентарный номер 207:064-20518/Б2, Лит. Б2, по ул. Московская, д. 3г.

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий:

О. Н. Ремизова