

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА**

Ленина проспект, д. 32/27, Екатеринбург, 620075

<http://fasuo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ Ф09-2096/13

Екатеринбург  
11 февраля 2015 г.

Дело № А60-4984/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 05 февраля 2015 г.  
Постановление изготовлено в полном объеме 11 февраля 2015 г.Арбитражный суд Уральского округа в составе:  
председательствующего Оденцовой Ю.А.,  
судей Плетневой В.В., Краснобаевой И.А.

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МДМ» - доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТрейдКэпитал» (далее - общество «УК «МДМ») на определение Арбитражного суда Свердловской области от 10.09.2014 по делу № А60-4984/2012 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2014 по тому же делу о признании общества с ограниченной ответственностью Эксплуатирующая компания «Стройтэк» (ИНН 7447079927, ОГРН 1057421505460; далее – общество «ЭК «Стройтэк», должник) несостоятельным (банкротом).

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Уральского округа.

В судебном заседании 29.01.2015 приняли участие конкурсный управляющий должника Киселев Олег Александрович и представители: общества «УК «МДМ» - Юферов А.И. (доверенность от 18.08.2014); комитета кредиторов должника - Афанасьев А.Д. (протокол заседания комитета кредиторов должника от 29.01.2013).

В судебном заседании 29.01.2015 объявлен перерыв до 05.02.2014. После перерыва судебное заседание продолжено в прежнем составе суда.

В судебном заседании 05.02.2015 приняли участие представители: конкурсного управляющего должника – Едемская Г.С. (доверенность от 04.02.2015);

открытого акционерного общества «МДМ Банк» (далее – общество «МДМ Банк», банк) – Гузенко А.И. (доверенность от 12.10.2012 № 454), Бессонов П.В. (доверенность от 25.04.2012 № 765);

комитета кредиторов должника - Афанасьев А.Д.

Конкурсный управляющий должника обратился в Арбитражный суд Свердловской области с настоящим заявлением и просил:

признать недействительным договор купли-продажи объекта недвижимости от 16.12.2010 № 16122010 и применить последствия недействительности данной сделки в виде возврата обществом «УК «МДМ» должнику нежилого помещения № 1 (гостиница), общей площадью 6171,1 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская набережная, д. 18, кадастровый (условный) номер 74-74-01/895/2007-117, и восстановления задолженности должника перед обществом «УК «МДМ» в размере 450 410 000 руб. как погашаемой после проведения расчетов с кредиторами, включенными в реестр;

признать недействительными сделки от 30.12.2010 по списанию обществом «МДМ Банк» с расчетного счета должника денежных средств в общей сумме 450 410 000 руб. в счет погашения задолженности должника перед банком по кредитному договору от 08.08.2008 № 1103-2339 и применить последствия недействительности названных сделок в виде взыскания с банка в пользу должника 450 410 000 руб. и восстановления задолженности должника перед банком по кредитному договору от 08.08.2008 № 1103-2339 в размере 450 410 000 руб. как погашаемой после проведения расчетов с кредиторами, включенными в реестр.

К участию в рассмотрении обособленного спора в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, общество с ограниченной ответственностью «Стройтэк» (далее – общество «Стройтэк»).

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 05.12.2012 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2013 года определение от 15.12.2012 отменено, заявление конкурсного управляющего должника Киселева О.А. удовлетворено частично.

Постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа от 21.05.2013 названные судебные акты отменены, дело передано в Арбитражный суд Свердловской области на новое рассмотрение.

Определением от 10.09.2014 (судья Кириченко А.В.) заявление Киселева О.А. удовлетворено в части признания недействительным договора купли-продажи объекта недвижимости от 16.12.2010 № 16122010/ДКП, заключенного между должником и обществом «УК «МДМ», и применения последствий его недействительности в виде обяания общества «УК «МДМ» вернуть должнику вышеназванное недвижимое имущество и восстановления права требования общества «УК «МДМ» к должнику в размере 450 410 000 руб. В удовлетворении заявления в остальной части отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2014 (судьи Чепурченко О.Н., Казаковцева Т.В., Романов В.А.) определение от 10.09.2014 оставлено без изменения.

В кассационной жалобе общество «УК «МДМ» просит обжалуемые судебные акты в части признания недействительным договора от 16.12.2010 № 16122010 и применения последствий его недействительности отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права и на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела. Общество «УК «МДМ» полагает, что вывод судов о том, что задолженность должника по кредитному договору от 08.08.2008 № 1103-2339 погашена не в полном объеме, является ошибочным, противоречит материалам дела и обстоятельствам, установленным преюдициальными судебными актами. Общество «УК «МДМ» считает, что выводы судов о получении должником доходов от сдачи спорного имущества в аренду и о наличии у должника на момент совершения спорных сделок признаков неплатежеспособности носят предположительный характер и не подтверждены надлежащими доказательствами. По мнению общества «УК «МДМ», суды не учли, что спорное имущество находилось в залоге у банка, а должник владел данным имуществом только около трех месяцев, в связи с чем выбытие спорного имущества из владения должника не причинило вред имущественным правам кредиторов должника. Общество «УК «МДМ» также ссылается на то, что вывод апелляционного суда о неполучении должником равноценного встречного удовлетворения по спорному договору купли-продажи является ошибочным, противоречит материалам дела и сложившейся судебной практике. По мнению общества «УК «МДМ», в данном случае не доказано наличие совокупности условий, необходимых для признания сделки недействительной по п. 2 ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), включая то, что в результате совершения сделки по отчуждению спорного объекта недвижимости был причинен имущественный вред правам кредитора, и то, что спорная сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов.

Киселев О.А. и представитель комитета кредиторов должника Афанасьев А.Д. представили отзывы на кассационную жалобу, в которых просят обжалуемые судебные акты в части удовлетворения заявленных требований оставить без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения.

Законность обжалуемых судебных актов проверена судом кассационной инстанции в соответствии со ст. 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исходя из содержащихся в кассационной жалобе доводов, в части признания недействительным договора от 16.12.2010 № 16122010 и применения последствий его недействительности.

Доводы относительно выводов судов об отказе в признании недействительными сделок по списанию банком 30.12.2010 денежных средств в сумме 450 410 000 руб. с расчетного счета должника в счет погашения задолженности должника перед банком по кредитному договору от 08.08.2008 № 1103-2339 в кассационной жалобе общества «УК МДМ» не приведены, а конкурсным управляющим должника и иными лицами, участвующими в деле, определением от 10.09.2014 и постановлением от 17.11.2014 в названной части не

обжалуются, в связи с чем обжалуемые судебные акты в указанной части судом кассационной инстанции не рассматриваются.

Как следует из материалов дела, 08.08.2008 между открытым акционерным обществом «УРСА Банк» (далее – общество «УРСА Банк» - правопродшественник общества «МДМ Банк») и обществом «Стройтэк» был заключен кредитный договор № 1103-2339, в соответствии с которым общество «УРСА Банк» предоставило обществу «Стройтэк» кредит в размере 350 000 000 руб. со сроком погашения до 07.08.2013.

В обеспечение обязательств банка заключены договоры об ипотеке: от 01.09.2008 № 2/1103-2339, от 21.04.2009 № 1/1103-2228 и от 22.04.2009 № 1/1103-2349-2350 в отношении принадлежащего обществу «Стройтэк» объекта недвижимости – нежилого помещения № 1 (гостиница), общей площадью 6171,1 кв.м., этажность: подвал, 1, 2, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская набережная, д. 18.

В обеспечение исполнения всех обязательств банка по кредитному договору № 1103-2339 между обществом «УРСА Банк» и обществом «ЭК «Стройтэк» также заключен договор поручительства от 08.08.2008 № 2П/1103-2339.

Общество «МДМ Банк» образовано 06.08.2009 путем присоединения общества «МДМ-Банк» и закрытого акционерного общества «Банковский холдинг МДМ» к обществу «УРСА Банк», наименование общества «УРСА Банк» изменено на общество «МДМ Банк».

Общество «Стройтэк» (продавец), общество «ЭК «Стройтэк» (покупатель) и общество «МДМ Банк» 22.09.2010 заключили договор купли-продажи объекта недвижимости с оплатой переводом долга, в соответствии с условиями которого общество «Стройтэк» продало обществу «ЭК «Стройтэк» с согласия общества «МДМ Банк» вышеуказанный объект недвижимости с оплатой переводом долга, а именно в счет оплаты указанного объекта покупатель принял на себя долг продавца перед банком по вышеназванному кредитному договору, в том числе, по возврату основного долга в размере 350 000 000 руб., по уплате процентов за пользование кредитом в размере 103 734 232 руб. 48 коп., по уплате начисленных, но не уплаченных процентов за пользование кредитом со дня, следующего за днем подписания настоящего договора по дату фактического погашения кредита.

Через три месяца после приобретения должником спорного объекта недвижимости, общество «ЭК «Стройтэк» (продавец) и общество «УК МДМ» (покупатель) 16.12.2010 заключили договор купли-продажи объекта недвижимости № 16122010/ДКП, по условиям которого продавец передал в собственность покупателя вышеуказанный объект недвижимости по цене 450 410 000 руб.

Переход права собственности по договору купли-продажи от 16.12.2010 на спорный объект недвижимости был зарегистрирован управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 30.12.2010, о чем выдано свидетельство 74 АГ № 178154.

Платежным поручением от 30.12.2010 № 51 общество «УК МДМ» перечислило на расчетный счет общества «ЭК «Стройтек» денежные средства в размере 450 410 000 руб. в счет оплаты по договору купли-продажи от 16.12.2010 № 16122010/ДКП.

В дальнейшем общество «МДМ Банк» произвело списание денежных средств в общей сумме 450 410 000 руб. с расчетного счета общества «ЭК «Стройтек» № 40702810914020006011 в счет погашения обязательств должника перед банком по кредитному договору № 1103-2339.

Определением от 10.02.2012 в отношении общества «ЭК «Стройтек» возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве).

Решением от 13.03.2012 общество «ЭК «Стройтек» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим должника утвержден Киселев О.А.

Ссылаясь на то, что совершение названных сделок повлекло невозможность осуществления должником хозяйственной деятельности, исполнения имеющихся у должника обязательств перед своими кредиторами и удовлетворения их требований в ходе процедуры банкротства за счет спорного имущества должника, что причинило вред имущественным правам кредиторов, а также на то, что действия банка и его дочернего общества «УК МДМ» по получению в собственность спорного объекта недвижимости и по списанию банком спорных денежных средств с расчетного счета должника, отвечающего признакам неплатежеспособности, в счет погашения своих обязательств по кредитному договору, являются злоупотреблением правом, конкурсный управляющий должника Киселев О.А., обратился в суд с настоящим заявлением.

Удовлетворяя заявление Киселева О.А. в части признания недействительным договора купли-продажи объекта недвижимости от 16.12.2010 № 16122010/ДКП и применения последствий его недействительности, суды исходили из того, что отчуждение спорного объекта недвижимости привело к неспособности общества «ЭК «Стройтек» удовлетворить требования кредиторов и причинило вред имущественным интересам кредиторов должника, поскольку, по мнению судов, оспариваемый договор купли-продажи объекта недвижимости № 16122010/ДКП заключен в пределах трёхлетнего периода подозрительности, на момент совершения данного договора должник обладал признаками неплатежеспособности, стоимость имущества, отчужденного по договору № 16122010/ДКП, составляла более 20 % балансовой стоимости активов должника, в период владения спорным имуществом должник получал доходы от его сдачи, о чем, по мнению суда первой инстанции, обществу «УК «МДМ» было известно. В остальной части в удовлетворении заявленных требований суды отказали в виду отсутствия правовых оснований.

При этом суд первой инстанции также пришел к выводу о том, что за спорное недвижимое имущество, отчужденное по договору от 16.12.2010 № 16122010/ДКП, должник получил равноценное встречное предоставление.

Апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции о наличии вышеуказанных оснований для признания спорной сделки недействительной по п.2 ст. 61.2 Закона о банкротстве, но посчитал, что в данном случае нельзя сделать однозначный вывод о том, получил ли должник равноценное встречное предоставление за спорное имущество.

Изучив доводы заявителя кассационной жалобы относительно неправомерности выводов судов о недействительности договора купли-продажи объекта недвижимости от 16.12.2010 № 16122010/ДКП, суд кассационной инстанции пришёл к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, в связи со следующим.

На основании ч. 1 ст. 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд 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; устанавливает права и обязанности лиц, участвующих в деле; решает, подлежит ли иск удовлетворению.

Обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права (ч. 2 ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В мотивировочной части решения суда должны быть указаны доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и доводы в пользу принятого решения, а также мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле, законы и иные нормативные правовые акты, которым руководствовался суд при принятии решения (п. 2, 3 ч. 4 ст. 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка). Предполагается, что другая сторона знала об этом, если она признана заинтересованным лицом либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

Из вышепоименованных правовых норм следует, что сделка, совершенная должником, может быть признана недействительной по п. 2 ст.

61.2 Закона о банкротстве, если данная сделка совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом, на момент совершения оспариваемой сделки должник обладал признаками неплатежеспособности или недостаточности имущества, в результате указанной сделки был причинен вред имущественным кредиторам должника, о чем другой стороне было известно.

Суды по результатам исследования и оценки имеющихся в деле доказательств, правильно установили, что оспариваемый договор купли-продажи объекта недвижимости № 16122010/ДКП заключен должником 16.12.2010 в пределах трёхлетнего периода подозрительности, поскольку заявление о признании должника банкротом принято к производству 05.07.2011, а указанный договор заключен должником 16.12.2010.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, приняв во внимание, в том числе, обстоятельства, установленные определениями от 16.07.2012 по настоящему делу о включении требований в реестр кредиторов должника, сведения, содержащиеся в бухгалтерском анализе, бухгалтерских балансах, оборотно-сальдовых ведомостях должника и в расшифровке по задолженностям общества «ЭК «Строитэк», суды пришли к правильным выводам о том, что на момент совершения спорного договора от 16.12.2010 № 16122010/ДКП должник обладал признаками неплатежеспособности.

Помимо изложенного, исходя из того, что в результате совершения договора от 16.12.2010 № 16122010/ДКП должник лишился имущества, необходимого для удовлетворения требований своих кредиторов, а также доходов от аренды данного имущества, о чем обществу «УК «МДМ» было известно, суды пришли к выводу о том, что в результате совершения указанного договора был причинен вред имущественным правам кредиторов должника, при этом суд апелляционной инстанции, также посчитал, что должник не получил за спорное имущество равноценного встречного предоставления.

Между тем, делая вывод о нарушении имущественных прав кредиторов должника при совершении договора от 16.12.2010 № 16122010, суды не учли следующее.

В п. 5 - 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» разъяснено, что п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве предусматривает возможность признания недействительной сделки, совершенной должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов (подозрительная сделка).

В силу этой нормы для признания сделки недействительной по данному основанию необходимо, чтобы оспаривающее сделку лицо доказало наличие совокупности всех следующих обстоятельств:

а) сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов;

б) в результате совершения сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов;

в) другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки (с учетом п. 7 названного постановления).

В случае недоказанности хотя бы одного из этих обстоятельств суд отказывает в признании сделки недействительной по данному основанию.

При определении вреда имущественным правам кредиторов следует иметь в виду, что в силу абз. 32 ст. 2 Закона о банкротстве под ним понимается уменьшение стоимости или размера имущества должника и (или) увеличение размера имущественных требований к должнику, а также иные последствия совершенных должником сделок или юридически значимых действий, приведшие или могущие привести к полной или частичной утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества.

Исходя из того, что по оспариваемому договору купли-продажи от 16.12.2010 № 16122010 должник продал спорное имущество обществу «УК МДМ» по цене, существенно не отличающейся от рыночной стоимости данного имущества, при том, что соответствующие денежные средства в полном объеме были перечислены обществом «УК МДМ» на расчетный счет должника в установленные сроки, а также то, что в рамках настоящего дела о банкротстве выявлены кредиторы, общий размер задолженностей должника перед которыми не превышает 100 000 000 руб., выводы судов о причинении в результате совершения договора от 16.12.2010 № 16122010 вреда имущественным правам кредиторов должника и наличия злоупотребления правом при заключении данного договора являются неправильными и противоречат материалам дела, так как денежные средства в сумме 450 410 000 руб., вырученные должником от продажи спорного недвижимого имущества, являлись достаточными для погашения всех установленных требований кредиторов должника, размер которых не превышает 100 000 000 руб., а также для осуществления иных расходов в деле о несостоятельности (банкротстве) общества «ЭК «Стройтэк» и для проведения мероприятий, необходимых для восстановления платёжеспособности должника (350 410 000 руб.), что свидетельствует о том, что в результате совершения договора купли-продажи объекта недвижимости от 16.12.2010 № 16122010 уменьшения или увеличения размера имущественных требований к должнику не произошло.

При этом суд первой инстанции с учетом определенной экспертом рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на 16.12.2010 в размере 463 039 776 руб., и с учетом того, что в договоре купли-продажи объекта недвижимости от 16.12.2010 № 16122010 цена данного объекта была установлена в 450 410 000 руб., пришел к правильному выводу о том, что должник получил равноценное встречное предоставление за спорное имущество, поскольку указанная рыночная стоимость данного имущества не имеет существенных отличий от его цены, согласованной в договоре от 16.12.2010 № 16122010, так как разница между названными ценами является



незначительной и составляет только 2,72 % и не выходит за пределы допустимой погрешности.

В то время как вывод апелляционного суда о том, что в данном случае нельзя сделать однозначный вывод об указанных обстоятельствах, является неправильным и отклоняется судом кассационной инстанции, поскольку носит предположительный характер, ничем не мотивирован, противоречит материалам дела и основан на неверном толковании ст. 61.2 Закона о банкротстве.

Кроме того, суды не приняли во внимание тот факт, что недвижимое имущество, отчужденное по договору от 16.12.2010 № 16122010, находилось во владении должника только около трех месяцев, при этом общество «ЭК «Стройтэк» с момента государственной регистрации 14.02.2005 и до введения в отношении должника 13.03.2012 процедуры конкурсного производства (более шести лет), являлось действующим юридическим лицом, осуществляющим хозяйственную деятельность, и не учли, что в материалах дела отсутствуют доказательства, свидетельствующие о получении должником каких-либо реальных доходов от спорного имущества в период владения им, а также то, что в указанный период должник имел обязательства перед банком в размере, превышающем рыночную стоимость спорного имущества, которые должником не исполнялись.

Помимо изложенного, судами не было учтено, что на момент совершения договора № 16122010, спорное недвижимое имущество, находилось в залоге у банка по договорам об ипотеке от 01.09.2008 № 2/1103-2339, от 21.04.2009 № 1/1103-2228 и от 22.04.2009 № 1/1103-2349-2350, заключенным в обеспечение исполнения обязательств должника перед банком по кредитному договору от 08.08.2008 № 1103-2339, по которому у должника имелась значительная заложенность перед банком, при том, что у должника отсутствуют кредиторы первой и второй очереди, и помимо спорного недвижимого имущества имеется иное имущество, подлежащее включению в конкурсную массу, стоимость которого, согласно пояснениям конкурсного управляющего должника составляет более 15 000 000 руб., в связи с чем, исходя из положений ст. 138, 61.2, 61.3 Закона о банкротстве и разъяснений, содержащихся в п. 29.3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением гл. III.1 Закона о банкротстве», у судов в данном случае не имелось оснований для выводов о том, что договор купли-продажи объекта недвижимости от 16.12.2010 № 16122010 является убыточным для должника и заключен при наличии признаков злоупотребления правом, поскольку удовлетворение требований залогового кредитора в данном случае не нарушает имущественные права кредиторов должника третьей очереди.

Следует также отметить, что выводы судов о том, что у должника осталась непогашенной часть требований по уплате процентов начисленных за пользование кредитом, не соответствует фактическим обстоятельствам, установленным судами, поскольку требования банка в реестре кредиторов должника отсутствуют, а решениями Арбитражного суда Челябинской области

от 11.08.2014 по делу № А76-21741/2013 и Калининского районного суда г. Челябинска от 14.01.2014 № 2-88/2014, имеющими преюдициальное значение для рассмотрения настоящего обособленного спора, установлено, что в результате реализации оспариваемых сделок задолженность по кредитному договору от 08.08.2008 № 1103-2339 полностью погашена.

На основании изложенного, кассационный суд полагает ошибочными и основанными на неправильном применении п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве и ст. 65, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выводы судов о том, что в результате заключения и исполнения договора купли-продажи объекта недвижимости от 16.12.2010 № 16122010/ДКП был причинен вред имущественным правам кредиторов должника.

При таких обстоятельствах и с учетом того, что в результате совершения договора купли-продажи от 16.12.2010 № 16122010/ДКП не был причинен вред имущественным правам кредиторов, наличие либо отсутствие на момент совершения указанного договора иных обстоятельств, поименованных в п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве не имеет самостоятельного правового значения для рассмотрения настоящего обособленного спора.

Согласно ч. 1, 3 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием отмены решения, постановления суда первой и апелляционной инстанций является нарушение или неправильное применение норм материального права, а также неправильное применение норм процессуального права, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильного решения, постановления.

Как указано выше, судами неправильно применены положения п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве и ст. 65, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, что повлекло совершение ошибочных выводов и вынесение неправильных судебных актов, в связи с чем обжалуемые судебные акты следует отменить.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам рассмотрения кассационной жалобы арбитражный суд кассационной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции и (или) постановление суда апелляционной инстанции полностью или в части и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт, если фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены арбитражным судом первой и апелляционной инстанций на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, но этим судом неправильно применена норма права.

Учитывая изложенное, и то, что судами на основании полного и всестороннего исследования представленных в дело доказательств установлены фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, суд кассационной инстанции считает возможным, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявления конкурсного управляющего должника о признании договора купли-продажи объекта недвижимости от 16.12.2010 № 16122010/ДКП недействительным и применении последствий его недействительности, в связи с тем, что в

результате совершения данного договора не был причинен вред имущественным правам кредиторов должника.

Руководствуясь ст. 286, 287, 288, 289, 290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### П О С Т А Н О В И Л:

отменить определение Арбитражного суда Свердловской области от 10.09.2014 по делу № А60-4984/2012 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2014 по тому же делу в части признания недействительным договора купли-продажи объекта недвижимости от 16.12.2010 № 16122010/ДКП, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью Эксплуатирующая компания «Стройтэк» и закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТрейдКэпитал» в лице доверительного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МДМ», и применения последствий недействительности названного договора.

В удовлетворении заявления конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью Эксплуатирующая компания «Стройтэк» Киселева Олега Александровича в указанной части отказать.

В остальной части определение Арбитражного суда Свердловской области от 10.09.2014 по делу № А60-4984/2012 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2014 оставить без изменения.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Эксплуатирующая компания «Стройтэк» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МДМ» - доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТрейдКэпитал» 2000 (две тысячи) руб. в возмещение государственной пошлины за подачу кассационной жалобы.

Приостановление исполнения определения Арбитражного суда Свердловской области от 10.09.2014 по делу № А60-4984/2012, принятое определением Арбитражного суда Уральского округа от 19.12.2014, отменить.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном ст 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

Ю.А. Оденцова

Судьи

В.В. Плетнева

И.А. Краснобаева

