



Оспаривание сделок купли-продажи в процедуре банкротства физического лица

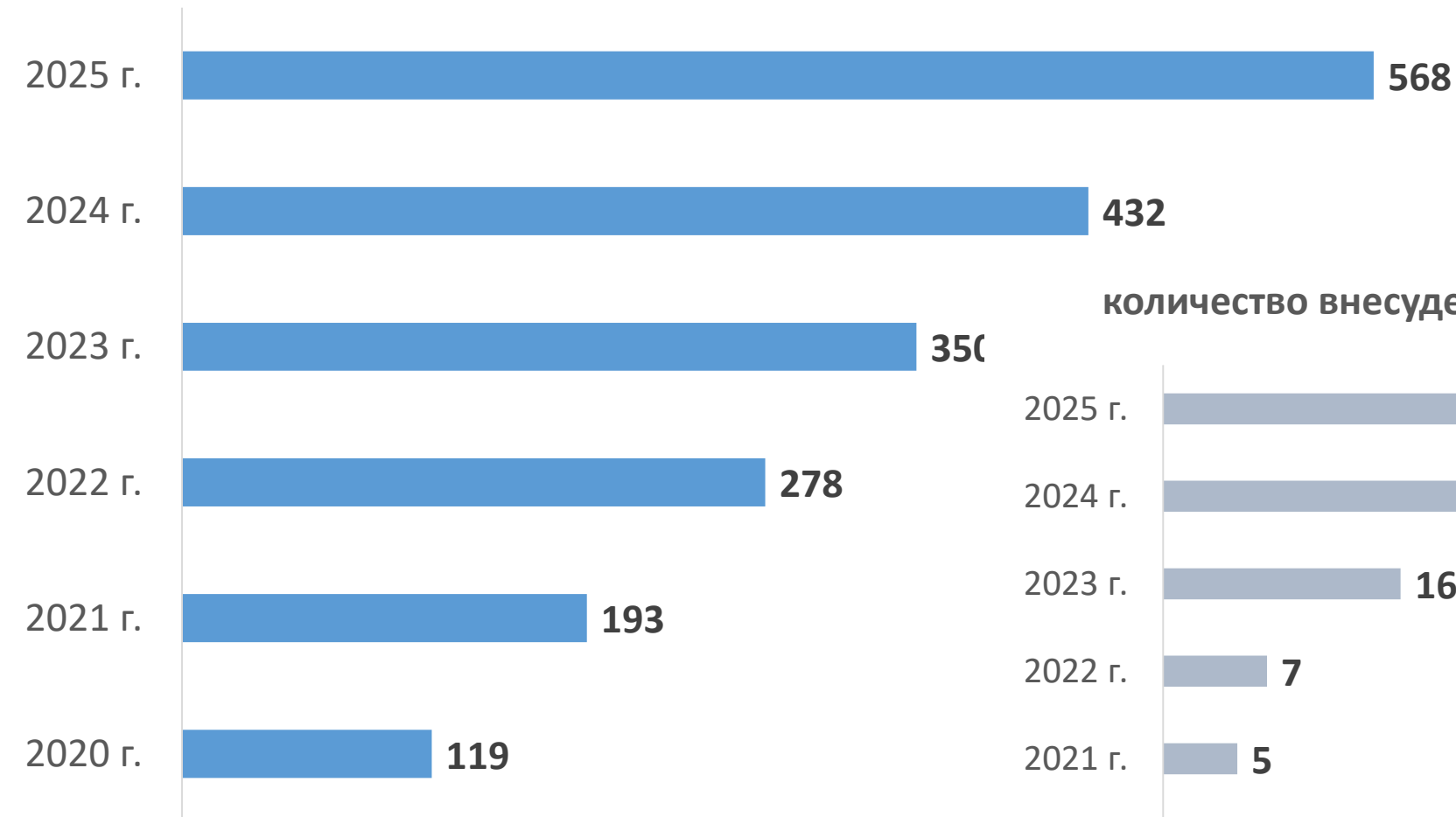
Начальник ИФНС России № 16 по г. Москве,

Кандидат юридических наук

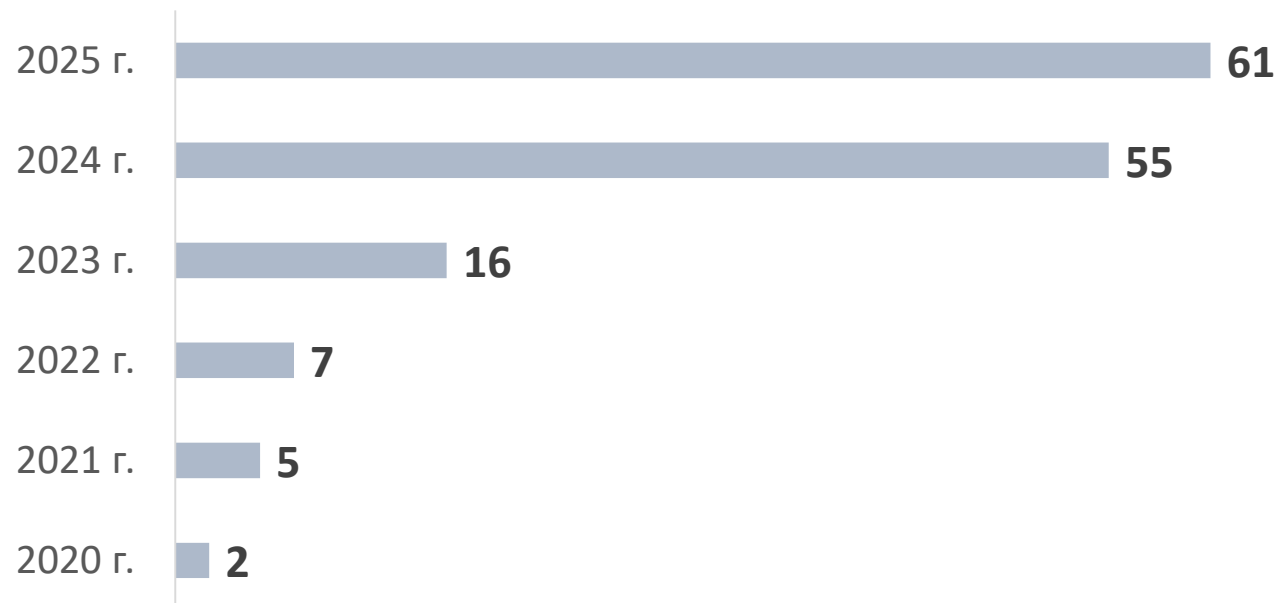
М.С. Русанов

Статистика процедур реализации имущества физических лиц

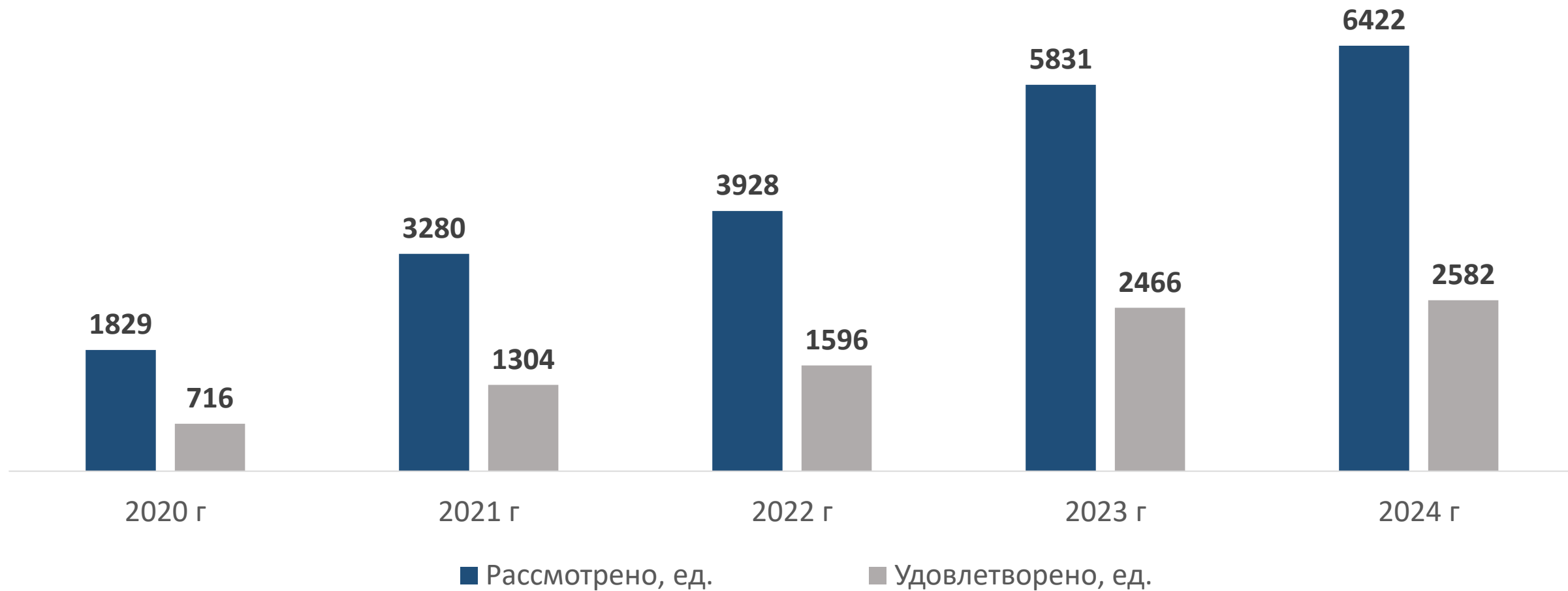
количество процедур реализации имущества физ.лиц, тыс. ед.



количество внесудебных процедур банкротства, ед



Заявления о признании сделок недействительными



Отчуждение квартиры после введения процедуры банкротства (несостоятельности) физического лица

31.10.2017 в отношении Скорика А.Л. было вынесено и вступило в законную силу решение Калининского районного суда Санкт-Петербурга по делу № 2-4051/2017 о взыскании с должника кредитной задолженности и обращении изыскания на квартиру с установлением первоначальной продажной стоимости в размере 9 908 800 руб.

25.01.2018 Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области принято к производству заявление о признании гражданина Скорика Александра Ломалиевича несостоятельным (банкротом) и возбуждено производство по делу.

20.04.2018 Определением в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов гражданина.

В газете «Коммерсантъ» от 28.04.2018 № 75, на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве - 20.04.2018 опубликования сведения о банкротстве должника.

19.04.2018 Скорик А.Л. (продавец) и Лавда Н.Ф. (покупатель), заключили договор купли-продажи, в соответствии с условиями которого должник передал в собственность Лавды Н.Ф. квартиру.

Согласно пункту 4 договора купли-продажи цена квартиры составляет 11 900 000 руб., которая должна быть оплачена следующим образом:

- 50 000 руб. выплачено продавцу до подписания договора,
- 8 550 000 руб. подлежат оплате в счет погашения задолженности по кредитному договору в пользу залогодержателя - Банка в течение трех рабочих дней с момента регистрации права собственности покупателя на квартиру и ипотеки в силу закона в пользу Банка,
- 3 300 000 руб. подлежит оплате продавцу в течение трех рабочих дней с момента погашения регистрационной записи об ипотеке в пользу Банка и подписания акта приема-передачи квартиры.

Расчеты между сторонами будут подтверждаться распиской в простой письменной форме.

Право собственности Лавды Н.Ф. на квартиру зарегистрировано в установленном законом порядке 25.04.2018.

В рамках данного дела о банкротстве Скорика А.Л. финансовый управляющий Яковенко И.А. обратился в суд с заявлением, в котором просил признать недействительным договор купли-продажи от 19.04.2018, заключенный между должником и Лавдой Н.Ф.

Значительное занижение стоимости квартиры

09.09.2021 подготовлен отчет ООО "М-КОНСАЛТИНГ", об оценке стоимости квартиры, согласно которому рыночная стоимость квартиры (кадастровый номер: 77:07:0001004:1815) составила **183 000 000** руб.

13.10.2021 между Носовым К.А. и Магомедовым Д.С. был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества (квартиры) площадью 271,7 кв. м, расположенную по адресу: г. Москва, р-н Крылатское, проезд Островной, д. 12 корп. 1 кв. 12 по цене **155 000 000** руб.

Квартира принадлежит Носовой (Проскурниной) Ирине Михайловне и Носову Константину Андреевичу на праве общей совместной собственности и находится в залоге у КБ «Стройлесбанк» (ООО) по кредитному договору № 109/13 от 23.03.2013; покупка квартиры возможна только при условии предварительного погашения остатка по ипотеке продавцов; в отношении квартиры в ЕГРН зарегистрировано ограничение: запрещение регистрационных действий; перепланировка квартиры не соответствует требованиям законодательства; у продавцов не имеется машиноместа в подземном паркинге жилого дома, где расположена квартира; продавцы настаивают на заключении сделки на согласованных условиях, так как они желают скорее начать бракоразводный процесс и осуществить раздел совместного имущества.

25.12.2023 Решением Арбитражного суда города Москвы Носов К.А. (должник) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реструктуризации долгов.

Финансовый управляющий должника представил отчет об оценке № 1825-2024/05, подготовленный ООО «Энергостар» (оценщик Богомоллов Д.А.), согласно которому на момент сделки в октябре 2021 года рыночная стоимость квартиры общей площадью 271,7 кв. м, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Крылатское, проезд Островной, д. 12 корп. 1 кв. 12 могла составлять **194 387 000** руб., то есть предполагаемое финансовым управляющим занижение стоимости квартиры составило чуть больше **20% (т.е. 20,26%)**.

Приобретение залогового имущества

Пачулия Л.Л. за счет денежных средств, полученных у Банка по кредитному договору от 27.10.2017 № 384493-КД-2017, была приобретена квартира, переданная в залог банку.

Вступившим в законную силу решением Электростальского городского суда Московской области от 22.10.2018 по гражданскому делу № 2-1730/2018 спорная задолженность в размере 6 815 988,85 руб. взыскана с должника, а также обращено взыскание на заложенное имущество - квартиру.

На основании постановления Алтуфьевского отдела судебных приставов Главного управления Федеральной службы судебных приставов по г. Москве от 22.10.2020 взыскатель оставил имущество должника за собой в связи с нереализацией его в рамках исполнительного производства.

09.02.2024 Определением Арбитражного суда Московской области было возбуждено производство по делу о банкротстве должника.

В эту же дату право собственности на квартиру было зарегистрировано за банком, являющимся правопреемником акционерного общества «Коммерческий банк Дельта кредит», которое 19.03.2019 прекратило свою деятельность посредством присоединения к банку.

На основании договора купли-продажи от 07.05.2025 № 227 спорное имущество было реализовано Захаряеву В.А.

Финансовый управляющий должника просит признать недействительным переход права собственности на спорное имущество к банку и сделку по последующему его отчуждению Захаряеву В.А., то есть цепочку сделок, в результате которых спорная квартира выбыла из конкурсной массы должника.

Риски заключения договора купли-продажи

- Продавец предоставляет рассрочку или отсрочку уплаты по договору;
- Продавец предоставляет условия, которые не могут быть предоставлены иным покупателям;
- Продавец или члены его семьи продолжают пользоваться отчужденным имуществом;
- Покупатель осведомлен о противоправном характере сделки;
- Сделка с заинтересованным лицом (родственником);
- Значительная разница в цене (аналогичные объекты собственности);

Риски заключения договора купли-продажи, которые сложно выявить

- ❖ Продавец в период продажи совершает уголовное деяние, не связанное с объектом продажи;
- ❖ Продавец является директором и (или) учредителем организации, имеющая признаки несостоятельности (банкротства) или значительные задолженности;

Проверка при заключении договора купли-продажи

- Разумная осмотрительность при заключении сделки;
- Принятие мер для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество;
- Необходимо исследовать вопросы, связанные с возмездностью приобретения недвижимости по сделкам купли-продажи, производился ли покупателями осмотр жилого помещения до его приобретения, обоснование разницы цены от аналогичных объектов недвижимости, срочность сделки;
- Подозрительные факты частой смены владельцев квартиры;
- Добросовестность (отсутствии цели причинения вреда имущественным правам кредиторов);
- Оценка имущества (отчет об оценке);
- Кадастровая стоимость (сопоставима с ценой сделки)