



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12  
адрес электронной почты: [9aas.info@arbitr.ru](mailto:9aas.info@arbitr.ru)  
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
№ 09АП- 6456/2021

г. Москва  
05.04.2021

Дело № А40-31101/19

Резолютивная часть постановления объявлена 29.03.2021  
Постановление изготовлено в полном объеме 05.04.2021

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Бальжинимаевой Ж.Ц.,  
судей А.А. Комарова, Ю.Л. Головачевой,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания А.М.Козловой,  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Мирзоян В.Л.  
на определение Арбитражного суда г. Москвы от 24.12.2020г. о признании  
недействительным договора купли-продажи от 15.07.2018, заключенного между  
Тимуровой И.А. и Мирзоян В.Л., и о применении последствия недействительности  
сделки, вынесенное судьей Истоминым С.С. в рамках дела о несостоятельности  
(банкротстве) Тимуровой Ирины Александровны,  
при участии в судебном заседании: согласно протоколу,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.12.2019г. Тимурова Ирина Александровна (28.03.1981 г.р., место рождения: г. Москва, ИНН 772510843630 СНИЛС 059-672-156-00; далее – Тимурова И.А., должник) признана несостоятельным (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим должника утвержден Писарев Максим Александрович.

В Арбитражный суд города Москвы поступило заявление финансового управляющего, уточненное в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании недействительным договора купли-продажи от 15.07.2018г., заключенного между Тимуровой И.А. и Мирзоян Вероника Леоновна (далее - Мирзоян В.Л., ответчик), применении последствий недействительности сделки.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 24.12.2020г. указанное заявление финансового управляющего должника удовлетворено, недействительным признан договор купли-продажи от 15.07.2018г., заключенный между Тимуровой И.А. и Мирзоян В.Л.; применены последствия недействительности сделки в виде восстановления права собственности Тимуровой И.А. на объект недвижимости -

квартира, назначение жилое, площадью 69,0 кв.м., этаж расположения 8, расположенной в многоквартирном доме по адресу: город Москва, ул. Минская, дом 1Г, корпус 2, квартира 253, кадастровый номер 77:07:0013001:1987.

В апелляционной жалобе Мирзоян В.Л. повторяет свои доводы, приводимые в суде первой инстанции, об отсутствии оснований для признания спорного договора недействительной сделкой. При этом по мнению заявителя апелляционной жалобы суд первой инстанции фактически признал спорный договор мнимой сделкой, что противоречит выводам суда, сделанным в обжалуемом судебном акте. Кроме того, Мирзоян В.Л. ссылается на то, что, являясь высокооплачиваемым работником в крупнейших отраслевых компаниях России, со стабильным заработком и обширным профессиональным опытом, обладала финансовой возможностью для проведения расчетов по договору. Также заявитель апелляционной жалобы обращает внимание суда апелляционной инстанции на то, что суд первой инстанции при рассмотрении схожих фактических обстоятельств непоследовательно применил разные правовые подходы, что не соответствует принципу правовой определенности.

В судебном заседании представитель Мирзоян В.Л. апелляционную жалобу поддержал по доводам, изложенным в ней, просил определение суда первой инстанции от 24.12.2020г. отменить, принять по настоящему обособленному спору новый судебный акт.

Представитель кредитора Титовой Е.Я. на доводы апелляционной жалобы возражал по мотивам, изложенным в приобщенном к материалам дела отзыве, просил обжалуемое определение суда первой инстанции оставить без изменения.

Представитель финансового управляющего должника на доводы апелляционной жалобы также возражал, просил отказать в ее удовлетворении.

Рассмотрев дело в порядке статей 156, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, выслушав объяснения явившихся в судебное заседание лиц, изучив материалы дела, суд апелляционной инстанции не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены или изменения определения арбитражного суда, принятого в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, 15.06.2018г. между Тимуровой И.А. и Мирзоян В.Л. заключен договор купли-продажи квартиры, назначение жилое, площадью 69,0 кв.м., этаж расположения 8, расположенной в многоквартирном доме по адресу: город Москва, ул. Минская, дом 1Г, корпус 2, квартира 253, кадастровый номер 77:07:0013001:1987.

Пунктом 4 названного договора установлена цена квартиры в размере 25 000 000 руб. При этом оплата в сумме 1 000 000 руб. производится при подписании предварительного договора, а 24 000 000 руб. подлежат оплате через банковскую ячейку после государственной регистрации права собственности.

Переход права собственности на указанную квартиру зарегистрирован 20.06.2018г.

Финансовый управляющий должника, полагая, что названный договор купли-продажи от 15.06.2018г. отвечает признакам недействительной сделки по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), статьями 10, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, обратился в Арбитражный суд города Москвы с рассматриваемым в рамках настоящего обособленного спора заявлением.

Суд первой инстанции, удовлетворяя указанное заявление финансового управляющего должника, исходил из представления им достаточных доказательств наличия оснований для признания оспариваемого договора недействительной сделкой.

Суд апелляционной инстанции соглашается с такими выводами Арбитражного суда города Москвы.

С учетом положений пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, а также разъяснений, изложенных в пункте 8 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)» (далее – Постановление № 63), может быть оспорена сделка, совершенная в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки. Для признания сделки недействительной на основании указанной нормы не требуется, чтобы она уже была исполнена обеими или одной из сторон сделки, поэтому неравноценность встречного исполнения обязательств может устанавливаться исходя из условий сделки.

В соответствии с абзацем первым пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве 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.

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.

На основании пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве может быть оспорена также сделка, условия которой формально предусматривают равноценное встречное исполнение, однако должнику на момент ее заключения было известно, что у контрагента по сделке нет и не будет имущества, достаточного для осуществления им встречного исполнения.

Заявление о признании Тимуровой И.А. банкротом принято к производству 14.02.2019г.

В обоснование своих доводов о неравноценности встречного исполнения по спорному договору финансовый управляющий указывал на то, что Мирзоян В.Л. фактически не произвела оплату за приобретенную у должника квартиру.

Так, в подтверждение оплаты по договору ответчиком представлена лишь расписка должника о получении денежных средств.

Однако согласно разъяснениям, изложенным в абзаце 3 пункта 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», при оценке достоверности требования, основанного на передаче должнику наличных денежных средств, суду надлежит учитывать среди прочего следующие обстоятельства: позволяло ли финансовое

положение кредитора (с учетом его доходов) предоставить должнику соответствующие денежные средства, имеются ли в деле удовлетворительные сведения о том, как полученные средства были истрачены должником, отражалось ли получение этих средств в бухгалтерском и налоговом учете и отчетности и т.д.

Аналогичный подход применяется и при рассмотрении заявлений об оспаривании сделок должника.

Однако Мирзоян В.Л. не представлены доказательства наличия у нее финансовой возможности для проведения расчетов по договору.

Так, представленные справки 2-НДФЛ не подтверждают доход ответчика в размере, позволившем бы приобрести спорный объект недвижимости.

Также в материалах дела отсутствуют доказательства расходования полученных наличных денежных средств.

При указанных обстоятельствах суд апелляционной инстанции соглашается с выводом суда первой инстанции о представлении финансовым управляющим надлежащих доказательств наличия оснований для признания оспариваемого договора недействительной сделкой по пункту 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

Что касается доводов финансового управляющего о недействительности договора по основаниям, предусмотренным статьями 10, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции приходит к следующим выводам.

В силу пункта 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В соответствии с пунктом 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия (мнимая сделка), ничтожна.

Данная норма направлена на защиту от недобросовестности участников гражданского оборота.

Фиктивность мнимой сделки заключается в том, что у ее сторон нет цели достижения заявленных результатов. Волеизъявление сторон мнимой сделки не совпадает с их внутренней волей.

Согласно пункту 2 статьи 170 Гражданского кодекса притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна.

К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила. Это означает, что правопорядок признает совершенной лишь прикрываемую сделку – ту сделку, которая действительно имела в виду. Именно она подлежит оценке в соответствии с применимыми к ней правилами. В частности, прикрываемая сделка может быть признана судом недействительной по основаниям, установленным Гражданским кодексом или специальными законами.

Материалами дела подтверждается регистрация ответчика в спорной квартире, что опровергает доводы о мнимости спорного договора.

Доводы о притворности договора, как и доводы о злоупотреблении правом документально не обоснованы; каких-либо доказательств заинтересованности сторон сделки в материалы дела не представлено.

Все доводы апелляционной жалобы Мирзоян В.Л. об отсутствии оснований для признания спорного договора недействительной сделкой были предметом рассмотрения суда первой инстанции, им дана надлежащая оценка, с которой соглашается суд апелляционной инстанции, в том числе по мотивам, изложенным выше.

Довод апелляционной жалобы о том, что суд первой инстанции фактически признал спорный договор мнимой сделкой отклоняется, как противоречащий тексту обжалуемого судебного акта.

Доводы апелляционной жалобы о том, что она, являясь высокооплачиваемым работником в крупнейших отраслевых компаниях России, со стабильным заработком и обширным профессиональным опытом, обладала финансовой возможностью для проведения расчетов по договору отклоняются, как не подтвержденные надлежащими доказательствами. Как указывалось ранее, представленные Мирзоян В.Л. справки о доходах (2-НДФЛ) не подтверждают наличие у нее дохода, позволившего бы приобрести квартиру за 25 000 000 руб.

Довод апелляционной жалобы о том, что суд первой инстанции при рассмотрении схожих фактических обстоятельств непоследовательно применил разные правовые подходы, что не соответствует принципу правовой определенности отклоняется, как ошибочный. Судебный акт о включении требований кредитора Титовой Е.Я., на который ссылается заявитель апелляционной жалобы, принят на основании решения Кунцевского районного суда города Москвы от 31.10.2018г., в связи с чем у суда первой инстанции отсутствовали оснований для переоценки обстоятельств установленных вступившим в законную силу судебным актом.

Судом апелляционной инстанции рассмотрены все доводы апелляционной жалобы, однако они не опровергают выводы суда, положенные в основу обжалуемого определения, и не могут служить основанием для его отмены и удовлетворения апелляционной жалобы.

Различная оценка одних и тех же фактических обстоятельств и материалов дела судом первой инстанции и Мирзоян В.Л. не является правовым основанием для отмены или изменения судебного акта по настоящему спору.

Руководствуясь статьями 266 – 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

#### П О С Т А Н О В И Л:

Определение Арбитражного суда г. Москвы от 24.12.2020г. по делу № А40-31101/19 оставить без изменения, а апелляционную жалобу Мирзоян В.Л.– без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня принятия и может быть обжаловано в течение одного месяца со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

Ж.Ц. Бальжинимаева

Судьи:

А.А. Комаров

Ю.Л. Головачева