



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

город Курск

Дело № А35-4015/2010

31 декабря 2010 года

Резолютивная часть решения объявлена 24 декабря 2010 года

Полный текст решения изготовлен 31 декабря 2010 года

Арбитражный суд Курской области в составе председательствующего судьи Курятиной Аллы Анатольевны, арбитражных заседателей Сусликова Владимира Николаевича и Широконосова Романа Владимировича, при ведении протокола помощником судьи Захаровой Валентиной Александровной, рассмотрел после объявленного 17.12.2010 в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации перерыва в отрытом судебном заседании дело по иску

индивидуального предпринимателя Старикова Евгения Ивановича (г. Курск)

к индивидуальному предпринимателю Тронову Леониду Леонидовичу (г. Курск),

индивидуальному предпринимателю Мхитаряну Оганесу Ваничкаевичу (с. Полянское, Полянский сельсовет, Курский район, Курская область),

индивидуальному предпринимателю Зайцевой Ксении Леонидовне (г. Курск)

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований

относительно предмета спора: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области, Бутов Е. И.,

о переводе прав и обязанности покупателя по договору купли – продажи недвижимого имущества , признании сделок недействительными и применении последствий .

В судебном заседании приняли участие представители:

от истца: Головачев А. Н. – по дов. от 24.02.2010, Пычина Е. Н. – по дов. от 24.02.2010,

от ответчика (ИП Тронова Л. Л.) – Бутов Е. И. – по дов. от 01.02.2010,

от ответчика (ИП Мхитарян О. В.) – Мхитарян Р. Г. – по дов. от 18.11.2010, Егоров А. А. – по дов. от 18.08.2010,

3-е лицо - Бутов Е. И., Шишкарев А. В. – представитель по дов. от 01.12.2010,

от 3-го лица (Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области) - не явился, уведомлен.

Индивидуальный предприниматель Стариков Евгений Иванович (г. Курск) обратился в Арбитражный суд Курской области с иском к сельскохозяйственному производственному кооперативу «Новая жизнь» (далее-СХПК «Новая жизнь») в лице конкурсного управляющего Бутова Евгения Игоревича, индивидуальному предпринимателю Тронову Леониду Леонидовичу (г. Курск), индивидуальному предпринимателю Мхитаряну Оганесу Ваничкаевичу (с. Полянское, Полянский сельсовет, Курский район, Курская область) о признании недействительными (ничтожными) следующих договоров купли – продажи: от 22.08.2009, заключенного между кооперативом «Новая жизнь» и ИП Троновым Л. Л., от 23.11.2009 г. , заключенного между ИП Троновым Л. Л. и ИП Мхитарян О. В., и применении последствий их недействительности, обязав ответчиков

вернуть все полученное по сделкам.

В обоснование своих требований истец сослался на реализацию имущества СХПК «Новая жизнь» без проведения торгов ИП Тронову Л.Л. в нарушение преимущественного права покупки имущества сельскохозяйственного предприятия-банкрота ИП Стариковым Е.И., предусмотренного ст. 179 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ , а также ничтожность в связи с указанными обстоятельствами всех последующих сделок по отчуждению имущества ИП Троновым Л.Л. – Мхитаряну О.В. и Зайцевой К.Л.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования на предмет спора, привлечены: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области ( Управление Росреестра по Курской области) , Бутов Е. И., осуществлявший полномочия конкурсного управляющего СХПК «Новая жизнь», и ИП Зайцева Ксения Леонидовна- покупатель имущества у ИП Тронова Л. Л., которая впоследствии по ходатайству истца привлечена к участию в деле в качестве ответчика.

В процессе рассмотрения дела в части требований ИП Старикова Е. И. к СХПК «Новая жизнь» ( далее – кооператив) о признании недействительным договора купли – продажи недвижимости от 22.08.2009, заключенного между кооперативом и ИП Троновым Л. Л. и применении последствий недействительности сделки , производство прекращено на основании пункта 5 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ввиду завершения в отношении кооператива конкурсного производства и исключения его из Единого государственного реестра юридических лиц .

В связи с указанными обстоятельствами и представленными Управлением Росреестра по Курской области сведениями о правообладателях спорного имущества, истец в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнил заявленные требования к ответчикам -индивидуальным предпринимателям

Тронову Леониду Леонидовичу (г. Курск), Мхитаряну Оганесу Ваничкаевичу (с. Полянское, Полянский сельсовет, Курский район, Курская область), Зайцевой Ксении Леонидовне (г. Курск) (вх. от 21.10.2010, которые были приняты судом к производству) , согласно которым просит суд:

- перевести на ИП Старикова Е.И. права и обязанности покупателя по договору купли-продажи недвижимого имущества от 22.08.2009, заключенному между СХПК «Новая жизнь» и ИП Троновым Л.Л.;

- признать недействительным ( ничтожным) договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.11.2009, заключенный между ИП Троновым Л.Л. и ИП Мхитарян О.В. и применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав ответчиков вернуть все полученное по сделке;

- признать недействительным ( ничтожным) договор купли-продажи недвижимого имущества от 12.10.2009, заключенный между ИП Троновым Л.Л. и ИП Мхитарян О.В. и применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав ответчиков вернуть все полученное по сделке;

- признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.10.2009, заключенный между ИП Троновым Л. Л. и ИП Мхитарян О. В. и применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав ответчиков вернуть все полученное по сделке;

- признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2009, заключенный между ИП Троновым Л. Л. и Зайцевой К. Л. и применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав ответчиков вернуть все полученное по сделке.

ИП Тронов Л. Л. возразил против удовлетворения заявленных требований , ссылаясь на непредставление истцом доказательств наличия у него права преимущественной покупки имущества СХПК «Новая жизнь», в том числе доказательств принадлежности истцу на дату направления лицам, обладающим правом преимущественной покупки предложения о приобретении имущества СХПК «Новая жизнь» - 07.07.2009 земельного

участка, а также доказательств того, что на указанный период времени он производил или производил и перерабатывал сельскохозяйственную продукцию. Представитель Тронова Л.Л. считает, что арбитражным управляющим Бутовым Е.И. в материалы дела представлены доказательства соблюдения им порядка реализации имущества СХПК «Новая жизнь», в том числе: Предложение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, протокол собрания кредиторов от 12.09.2008; документы, подтверждающие наличие смежных землепользователей, осуществляющих производство сельхозпродукции, предварительный договор купли-продажи от 25.09.2008 в соответствии с которым СХПК «Новая жизнь» обязалось передать в собственности ИП Тронова Л.Л. объекты недвижимости после подготовки и оформления всех документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на покупателя имущества, доказательства поступления оплаты за проданное имущество на основной расчетный счет должника. По мнению представителя ИП Тронова Л. Л., истцом не представлено доказательств нарушения конкурсным управляющим Бутовым Е.И. обязанностей, возложенных на него ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также нарушения прав истца при продаже имущества, поскольку Стариков Е.И. и ООО «Курсктехкомплекс», единственным учредителем которого является Стариков Е.И., обращались в органы Федеральной налоговой службы и арбитражный суд с жалобами на действия управляющего Бутова Е.И. в 2008-2009 годах по обстоятельствам продажи имущества СХПК «Новая жизнь», в удовлетворении которых было отказано.

ИП Тронов Л. Л. считает, что дать оценку действительности договора для того, чтобы решить вопрос о переводе прав и обязанностей одной из сторон договора без участия в деле другой стороны договора невозможно, следовательно, заявленные требования не могут быть удовлетворены. Кроме того, ответчик Тронов Л.Л. указал, что на момент предъявления исковых требований его право собственности на объекты недвижимости, являющиеся предметом договора купли-продажи от 22.08.2009, было прекращено в результате совершенных им сделок с Мхитаряном О.В. и Зайцевой К.Л.,

поэтому перевод на истца прав, которые у ответчика отсутствуют, не возможен.

Требования к Мхитарян О.В. и Зайцевой К.Л. о признании сделок недействительными и применении последствий недействительности сделок ИП Тронов Л. Л. также считает необоснованными, поскольку истец не указывает, какая конкретно норма какого закона была нарушена при совершении сделок, чтобы требовать признания их ничтожными. Доводы истца о том, что данные сделки ничтожны, если будет доказано нарушение права преимущественной покупки Старикова Е. И. по сделке между СХПК «Новая жизнь» и ИП Троновым Л.Л., по его мнению, не основаны на нормах закона. Представитель ИП Тронова Л.Л. полагает, что и Мхитарян О.В. и Зайцева К.Л. являются добросовестными приобретателями, так как в полном объеме оплатили приобретенное имущество.

Кроме того, ИП Тронов Л. Л. заявил о пропуске истцом трехмесячного срока исковой давности по требованию о переводе на истца прав и обязанностей покупателя по договору купли – продажи от 22.08.2009, заключенному между ИП Троновым Л.Л. и СХПК «Новая жизнь», так как утверждает, что о продаже имущества кооператива ИП Старикову Е. И. достоверно и объективно было известно еще в августе 2009 года. В подтверждение своих доводов ИП Тронов Л.Л. ссылается на обращение ООО «Курсктехкомплекс», единственным учредителем которого являлся Стариков Е. И., 10.08.2009 в Арбитражный суд Курской области с иском о признании недействительной сделки по продаже имущества СХПК «Новая жизнь», который был принят к производству 14.08.2009 (дело №А35-7640/2009). В рамках данного дела ИП Стариковым Е.И. 28.10.2009 было заявлено ходатайство о вступлении в дело в качестве соистца, то есть в октябре 2009 года Стариков Е.И. уже считал, что его преимущественное право покупки нарушено в результате сделки по продаже имущества СХПК «Новая жизнь» иным лицам. В подтверждение вышеуказанного в дело представлена копия протокола судебного заседания по делу №А35-7640/2009 от 28.10.2009, которая приобщена к материалам дела.

ИП Мхитарян О. В. возражал против удовлетворения требований истца, считая себя добросовестным приобретателем имущества, поскольку сделки полностью исполнены, в установленном законом порядке зарегистрирован переход права собственности, стоимость имущества оплачена, что, по его мнению, подтверждается актами приема – передачи денежных средств и решением суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному делу, которым было отказано ИП Тронову Л. Л. в удовлетворении исковых требований к Мхитаряну О. В. о взыскании задолженности по вышеуказанным договорам купли – продажи недвижимого имущества.

ИП Мхитарян О.В. пояснил, что на момент совершения сделок отсутствовали запреты на их совершение и правопритязания третьих лиц на приобретаемое имущество. ИП Мхитарян О. В. также заявил о пропуске истцом трехмесячного срока исковой давности для обращения в суд за защитой нарушенного права преимущественного приобретения, ссылаясь на те же обстоятельства, что и ИП Тронов Л.Л.

ИП Зайцева К. Л. также считает себя добросовестным приобретателем, пояснила, что договор купли – продажи имущества, заключенный с ИП Троновым Л. Л., сторонами исполнен: имущество передано покупателю и оплачено ООО «Деметра», руководителем которого является Зайцева К. Л.

Бутов Е. И., осуществлявший процедуру конкурсного производства в СХПК «Новая жизнь» в качестве арбитражного управляющего, также возразил против удовлетворения требований истца; пояснил суду, что собранию кредиторов, назначенному на 08.09.2008, были представлены Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника. Вместе с тем, на указанном собрании по требованию ФНС России был объявлен перерыв с целью представления кредиторам сведений о лицах, владеющих земельными участками, непосредственно прилегающими к землям СХПК «Новая жизнь» и имеющим право преимущественной покупки имущества в соответствии с требованиями статьи 179 ФЗ «О

несостоятельности (банкротстве)». В связи с указанными требованиями в МТО № 6 УФАКОН по Курской области была получена соответствующая справка и 12.09.2008 собранием кредиторов утверждены Предложения о продаже имущества должника, предусматривающие возможность реализации имущества без проведения торгов. В числе лиц, указанных в вышеназванной справке, ИП Стариков Е.И. отсутствовал. В соответствии с утвержденным Порядком продажи были направлены предложения о приобретении имущества лицам, обладающим преимущественным правом, почтой или нарочно; поступившие заявки о приобретении имущества были рассмотрены, по результатам их рассмотрения составлен протокол. В связи с отказами от приобретения объектов недвижимости иных лиц, покупателем имущества СХПК «Новая жизнь» стал ИП Тронов Л.Л., арендатор земельных участков, принадлежащих смежным землепользователям, с которым 25.09.2008 был подписан предварительный договор купли-продажи имущества, в полном объеме получена оплата, подписан акт приема-передачи имущества, а впоследствии заключен договор от 22.08.2009 и документы представлены для государственной регистрации в Курский отдел УФРС по Курской области. Бутов Е.И. пояснил суду, что оплата за проданное имущество была произведена за ИП Тронова Л.Л. в полном объеме ООО «АСКО» через основной расчетный счет СХПК «Новая жизнь». Бутов Е.И. также считает, что обстоятельства продажи имущества кооператива ИП Тронову Л.Л. и получения оплаты за него были предметом административных расследований, проводившихся УФРС по Курской области по заявлению Старикова Е.И., по результатам которых было отказано в привлечении арбитражного управляющего Бутова Е.И. к административной ответственности в связи с отсутствием в его действиях состава правонарушения. Кроме того, по результатам рассмотрения жалобы на действия конкурсного управляющего Бутова Е.И. в рамках дела о банкротстве СХПК «Новая жизнь», также отказано в признании его действий незаконными.

Управление Федеральной службы государственной регистрации,



кадастра и картографии по Курской области представило пояснения относительно фактических обстоятельств, связанных с регистрацией прав на спорное имущество, а также документы, послужившие основанием для государственной регистрации права собственности и перехода прав на имущество, ранее принадлежавшее СХПК «Новая жизнь»; выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, из которых следует, что правообладателями спорных объектов является ИП Мхитарян О. В. и ИП Зайцева К. Л.

Дело рассмотрено в отсутствие представителя Зайцевой К. Л. и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области (далее -Управлением Росреестра по Курской области), надлежащим образом уведомленных о времени и месте судебного разбирательства, в соответствии со ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Заявленные требования подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Курской области с учетом подведомственности, установленной в ст. 27 АПК РФ, так как все ответчики на момент совершения сделок имели статус индивидуальных предпринимателей.

Изучив материалы дела и выслушав доводы участвующих в судебном заседании представителей истца, ответчиков и Бутова Е. И., арбитражный суд

#### УСТАНОВИЛ :

Решением Арбитражного суда Курской области от 07.06.2006 по делу №А35-11779/05 «Г» СХПК «Новая жизнь» признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением суда от 03.08.2007 по указанному делу конкурсным управляющим СХПК «Новая жизнь» утвержден Бутов Евгений Игоревич.

Согласно материалам дела должник является сельскохозяйственной организацией, особенности банкротства которой регулируются нормами параграфа 3 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее -Закона о банкротстве) (в

первоначальной редакции).

С целью определения круга лиц, которые в силу положений пункта 2 статьи 179 Закона о банкротстве имеют преимущественное право на приобретение имущества должника, конкурсным управляющим в 2008 году направлялись соответствующие запросы в МТО № 6 Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Курской области, администрацию Курского района Курской области (копии соответствующих писем от августа 2008 года имеются в материалах дела).

Согласно полученным ответам ИП Стариков Е.И., как и ИП Тронов Л.Л. среди таких лиц не значились.

12.09.2008 собранием кредиторов утверждены Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества СХПК «Новая жизнь», предусматривающие возможность реализации предприятия должника лицам, имеющим преимущественное право приобретения имущества должника, по оценочной стоимости без проведения торгов (п. 3.1.).

В судебном заседании Бутов Е.И. пояснил, что в связи с отказом иных лиц от приобретения объектов, имущество СХПК «Новая жизнь» реализовано ИП Тронову Л.Л. по предварительному договору купли-продажи от 25.09.2008, без проведения торгов; оплата за имущество получена должником, что установлено определением Арбитражного суда Курской области по делу № А 35-11779/05 «г» о банкротстве кооператива.

После заключения в 2008 году предварительного договора купли-продажи имущества конкурсный управляющий обращался в Арбитражный суд Курской области с требованиями о признании за СХПК «Новая жизнь» на него права собственности.

Решениями Арбитражного суда Курской области от 04.05.2009 по делу № А35-1371/09-С12 и от 20.04.2009 по делу №А35-9338/08-С17 требования были удовлетворены, указанные судебные акты послужили основанием для регистрации в ЕГРП 11.08.2009, 14.08.2009, 17.08.2009 права собственности СХПК «Новая жизнь» на вышеуказанное имущество.

22.08.2009 между конкурсным управляющим СХПК «Новая жизнь» и

ИП Троновым Л.Л. подписаны договор купли-продажи и акт приема-передачи имущества, фактически проданного Тронову Л.Л. в 2008 году, которые послужили основанием регистрации 06.10.2009 перехода права собственности от кооператива к ИП Тронову Л.Л. регистрирующим органом на следующие объекты :

1. Двухэтажное нежилое здание (административное здание) (литера А), площадью 452,1 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000150120, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

2. Одноэтажное нежилое здание (столовая) (литера А), площадью 108,2 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000161220:0100:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, д. Саморядово;

3. Одноэтажное нежилое здание (бригадный домик) (литера А1), площадью 174,2 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000161220:0101:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, д. Саморядово;

4. Одноэтажное нежилое здание (склад запчастей) (литера Б), площадью 841,9 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000161220:0200:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, д. Саморядово;

5. Одноэтажное нежилое здание (склад запчастей) (д. Саморядово) (литера Б1), площадью 544,5 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000161220:0201:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, д. Саморядово;

6. Одноэтажное нежилое здание (зерносклад) (литера Б2), площадью 411,3 кв.м., инвентарный номер: 58:220:002:000160890:0202:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

7. Одноэтажное нежилое здание (зерносклад) (литера Б3), общей площадью 2351,9 кв.м., инвентарный номер:

38:220:002:000161220:0203:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, д. Саморядово;

8. Одноэтажное нежилое здание (зерносклад) (литера Б4), площадью 397,1 кв.м., инвентарный номер: 18:220:002:000161220:0204:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, д. Саморядово;

9. Одноэтажное нежилое здание (зерносклад в Саморядово) (литера Б5), площадью 412,7 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000161220:0205:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, д. Саморядово;

10. Одноэтажное нежилое здание, антресоль (мастерская (мойка)) (литера В12), площадью 1502,3 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0312:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

11. Одноэтажное нежилое здание (коровник 10ж) (литера В13), площадью 3125,1 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0313:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

12. Одноэтажное нежилое здание, антресоль (мастерские) (литера В14), площадью 746,4 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0314:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

13. Одноэтажное нежилое здание (мехмастерские) (литера В15), площадью 818,2 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0315:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

14. Одноэтажное нежилое здание (зерносклад в Полянском №1) (литера Б5), площадью 884,6 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0205:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

15. Одноэтажное нежилое здание (зерносклад в Полянском №2)

(литера Б6), площадью 554 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0206:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

16. Одноэтажное нежилое здание (зерносклад в Полянском №3) (литера Б7), площадью 1912,8 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:00,0160890:0207:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

17. Одноэтажное нежилое здание (здание автогаража) (литера В), площадью 66,7 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0300:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

18. Одноэтажное нежилое здание (корнеклубнехранилище) (литера Б4), площадью 43,4 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0204:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

19. Одноэтажное нежилое здание (молочный блок) (литера В3), площадью 146,2 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0303:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

20. Одноэтажное нежилое здание (коровник 10 а) (литера В4), площадью 3038,7 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0304:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

21. Одноэтажное нежилое здание (коровник 10 б) (литера В5), площадью 3141 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0305:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

22. Одноэтажное нежилое здание (склад для хранения сена) (литера Б), площадью 1203,6 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0200:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

23. Нежилое здание (пункт приема овощей (весовая)) (литера Г), площадью 510,6 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0400:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

24. Одноэтажное нежилое здание (проходная с подсобными помещениями) (литера А), площадью 12,4 м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0100:20000 расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

25. Одноэтажное нежилое здание (коровник 10 в) (литера В6), инвентарный номер: 220:002:000160890:0306:20000, площадью 3168 кв.м., расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

26. Одноэтажное нежилое здание (коровник 10 г) (литера В7), площадью 3141,3 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0307:20000 расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

27. Одноэтажное нежилое здание (склад для хранения сена) (литера Б1), площадью 1212,2 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0201:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

28. Одноэтажное нежилое здание (помещение нефтесклада) (литера В11), площадью 8,1 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0311:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

29. Одноэтажное нежилое здание (склад МТК) (литера Б3), площадью 1737,8 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0203:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

30. Одноэтажное нежилое здание (центральная котельная с трубой) (литера В1, №1), площадью 643,8 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0301:20000, расположенное по адресу: Курская

область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

31. Одноэтажное нежилое здание (здание трансформаторной подстанции) (литера В2), площадью 47,8 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0302:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

32. Одноэтажное нежилое здание (родильное отделение) (литера В10), площадью 456,8 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0310:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

33. Одноэтажное нежилое здание (коровник 10д) (литера В8), площадью 3133,7 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0308:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

34. Одноэтажное нежилое здание (коровник 10е) (литера В9), площадью 3123,8 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:0309:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

35. Одноэтажное нежилое здание (зерносклад) (литера Б2), площадью 292,9 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000161220:0202:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, д. Саморядово;

36. Одноэтажное нежилое здание (навес под автовесы) (литера В), площадью 9,4 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000161220:0300:20000, расположенное по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, д. Саморядово;

37. Силосная траншея (литер №2), площадью 974,28 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:8003:20000, расположенная по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

38. Силосная траншея (литер №3), площадью 974,28 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:8003:20000, расположенная по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

39. Силосная траншея , (литер №4), площадью 974,28 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:8004:20000, расположенная по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

40. силосная траншея (литер №5), площадью 974,28 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:8005:20000, расположенная по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское;

41. силосная траншея (литер №6), площадью 974,28 кв.м., инвентарный номер: 38:220:002:000160890:8006:20000, расположенная по адресу: Курская область, Курский район, Полянский сельсовет, с. Полянское.

По договорам купли-продажи от 12.10.2009, 19.10.2009 и 23.11.2009 часть имущества Троновым Л.Л. продано ИП Мхитаряну О.В., в связи с чем Управлением Росреестра по Курской области соответственно 09.11.2009, 23.11.2009 и 21.12.2009 проведена государственная регистрация перехода права собственности от Тронова Л.Л. к Мхитаряну О.В. регистрирующим органом.

По договору купли-продажи от 15.10.2009 часть имущества, ранее приобретенного Троновым Л.Л. у СХПК «Новая жизнь», продана им Зайцевой К.Л., в связи с чем 16.11.2009 проведена государственная регистрация перехода права собственности от Тронова Л.Л. к Зайцевой К.Л.

Определением Арбитражного суда Курской области от 24.03.2010 по делу № А35-11779/05 «г» завершена процедура конкурсного производства в отношении СХПК «Новая жизнь».

06.04.2010 в ЕГРЮЛ внесена запись о ликвидации кооператива .

ИП Стариков Е.И. является собственником земельных участков, непосредственно прилегающих к землям должника, о чем свидетельствуют представленные в материалы дела оказательства ( свидетельства о государственной регистрации права , план земельного участка СХПК «Новая жизнь»).

В судебном заседании истец пояснил, что принадлежащие ему земельные участки приобретены в 2008 году у физических лиц, которым, в свою очередь, выделены паи из земельного участка, ранее принадлежащего



СХПК «Новая жизнь»; в июле 2009 года земельные участки сформированы и поставлены на кадастровый учет.

Ссылаясь на нарушение при реализации имущества СХПК «Новая жизнь» - являющегося сельскохозяйственной организацией, преимущественного права покупки ИП Старикова Е.И. , предусмотренного ст. 179 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», как сельхозтоваропроизводителя, владеющего земельными участками, непосредственно прилегающими к земельному участку должника, истец обратился в суд с настоящим иском.

Требования истца не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В силу части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Обращаясь в суд с настоящим иском о переводе прав и обязанностей покупателя по сделке, совершенной между СХПК «Новая жизнь» и ИП Троновым Л.Л., истец должен доказать, что на момент реализации имущества предприятия-банкрота имел право его преимущественной покупки в силу статьи 179 Закона о банкротстве.

В силу пункта 1 указанной статьи при продаже имущества и имущественных прав должника - сельскохозяйственной организации - арбитражный управляющий должен выставить на продажу на первых торгах предприятие должника.

Пунктом 2 статьи 179 Закона о банкротстве предусмотрено, что преимущественное право приобретения имущества должника имеют лица, занимающиеся производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции и владеющие земельным участком,

непосредственно прилегающим к земельному участку должника.

По общему смыслу законодательства о банкротстве публичные торги являются оптимальным способом продажи имущества должника. Благодаря используемым принципам определения покупателя имущества названная процедура не только создает равные условия участия всех претендентов в покупке имущества должника, но и отвечает интересам кредиторов в деле о банкротстве.

Системное толкование вышеуказанных положений Закона о банкротстве позволяет сделать вывод о том, что даже намерение смежных землепользователей воспользоваться своим преимущественным правом не исключает необходимости проведения конкурсным управляющим первых публичных торгов по продаже всего имущественного комплекса должника.

С учетом изложенного, Предложения о порядке продажи имущества СХПК «Новая жизнь», предусматривающие возможность реализации имущества без проведения торгов лицам, имеющим преимущественное право покупки, утвержденные собранием кредиторов 12.09.2008, противоречат законодательству о банкротстве.

Данные выводы суда подтверждаются также сложившейся судебной практикой (Постановление Президиума ВАС РФ от 09.07.2009 № 1089/09).

С учетом изложенного, реализация имущества СХПК «Новая жизнь» без проведения торгов ИП Тронову Л.Л. произведена в нарушение требований ст. 179 Закона о банкротстве.

Вместе с тем, истец полагает, что указанные обстоятельства и ликвидация СХПК «Новая жизнь» не препятствуют переводу на него прав и обязанностей покупателя – ИП Тронова Л.Л. по вышеуказанной сделке, одновременно с удовлетворением требований о признании недействительными последующих сделок и применении последствий путем возврата имущества первоначальному покупателю.

По общему правилу специальным способом защиты права преимущественной покупки в соответствии с гражданским законодательством, регулирующим сходные правоотношения (абзац

четвертый пункта 3 статьи 7 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах", пункт 4 статьи 21 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью", пункт 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации), является иск о переводе на себя прав и обязанностей стороны по сделке.

Данный способ защиты допустим лишь в отношении лица, обладающего таким правом против лица, который этим правом не обладает.

Материалы дела не содержат достаточных и допустимых доказательств, подтверждающих наличие у ИП Тронова Л.Л. преимущественных прав приобретения имущества кооператива.

Суд считает, что ликвидация продавца имущества, при регистрации перехода права собственности к покупателю, не лишает возможности лица, право которого нарушено в результате неправомерного отчуждения имущества, обратиться в суд с требованием о переводе прав и обязанностей покупателя по сделке, поэтому доводы ответчиков о невозможности рассмотрения данного требования истца и прекращении в этой части требований производства по делу не состоятельны.

В соответствии со статьей 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Истец в нарушение указанной нормы также не представил арбитражному суду необходимых и достаточных доказательств наличия у него преимущественного права приобретения имущества на момент отчуждения объектов, предусмотренного ст. 179 Закона о банкротстве.

Так, материалы дела не содержат доказательств, подтверждающих факт производства ИП Стариковым Е.И., а также производства и переработки им сельскохозяйственной продукции.

Представленная истцом в материалы дела копия договора купли-продажи зерна не может являться таковым доказательством, так как во-

первых, он заключен в октябре 2009года, а не в июле 2009года; во-вторых, подтверждает лишь факт продажи сельхозпродукции, но не ее производства. Представленные копии выдержки из кассовой книги также подтверждают лишь поступление продавцу Старикову Е.И. денежных средств за проданное зерно. При этом из указанного договора невозможно установить, кто являлся производителем продаваемого зерна.

Иных доказательств, подтверждающих, что истец на принадлежащем ему участке производил сельхозпродукцию им в материалы дела не представлено.

Согласно представленной в материалы дела выписке из ЕГРИП , сельскохозяйственное производство является дополнительным видом деятельности ИП Старикова Е.И. с 05.08.2009 года, с момента регистрации истцом личного подсобного хозяйства.

Бутовым Е.И. представлена в суд копия обращения ИП Старикова Е.И. к Председателю Правительства Курской области Зубареву А.С., из которого однозначно следует , что сельскохозяйственную деятельность на землях , приобретенных в собственность Стариковым Е.И., осуществляло в 2009 году ООО «Курсктехкомплекс», единственным учредителем которого являлся Стариков Е.И.

При указанных обстоятельствах один лишь факт владения земельными участками, непосредственно прилегающими к землям должника – СХПК «Новая жизнь», не может подтверждать доводы истца о наличии у него преимущественных прав покупки имущества, предусмотренных ст. 179 Закона о банкротстве, поскольку ИП Стариков Е.И. сельскохозяйственную деятельность и деятельность по переработке продукции не осуществлял.

Следует также отметить, что имущество СХПК «Новая жизнь», приобретенное ИП Троновым Л.Л., на момент обращения в суд с настоящим иском реализовано Мхитаряну О.В. и Зайцевой К.Л. , что также исключает возможность удовлетворения требований истца о переводе на истца прав и обязанностей покупателя по сделке в отсутствие имущества у самого покупателя – ИП Тронова Е.И. с использованием механизма одновременного

признания последующих сделок недействительными.

Кроме того, иск о переводе прав и обязанностей покупателя может быть предъявлен заинтересованным лицом в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки. Указанный срок является пресекательным, поэтому исковые требования, предъявленные с пропуском срока, удовлетворению не подлежат. Данные выводы согласуются с правовой позицией, изложенной в п. 14 Постановления от 29 апреля 2010 года Пленумов ВС РФ № 10 и ВАС РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

В силу пункта 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Доводы истца о том, что о совершении оспариваемой сделки ему стало известно в процессе рассмотрения дела, после предоставления соответствующих сведений Управлением Росреестра по Курской области, не принимаются судом во внимание по следующим основаниям.

При первоначальном обращении в суд с иском (13.04.2010) истец уже ссылался на отчуждение имущества СХПК «Новая жизнь» ИП Тронову Л.Л., вместе с тем, требования уточнил только 22.10.2010. Кроме того, как следует из пояснений Управления Росреестра по Курской области, государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество от СХПК «Новая жизнь» к ИП Тронову Л.Л. произведена 06.10.2009 ( том 3, л.д. 14), о чем в ЕГРП были внесены соответствующие сведения. Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что истец не лишен был возможности установить покупателя имущества и определиться с требованиями, обратившись с соответствующим запросом в Управление.

Кроме того, из представленных Бутовым Е.И. в материалы дела доказательств следует, что об отчуждении имущества ИП Старикову Е.И. было известно еще в августе 2009 года, поскольку он является единственным

учредителем ООО «Курсктехкомплекс», обратившегося 10.08.2009 в Арбитражный суд Курской области с иском о признании недействительной сделки по продаже имущества СХПК «Новая жизнь», который принят к производству 14.08.2009 (дело №А35-7640/2009). В рамках данного дела ИП Стариковым Е.И. 28.10.2009 было заявлено ходатайство о вступлении в дело в качестве третьего лица.

В деле также имеется обращение ИП Старикова Е.И. к Председателю Правительства Курской области Зубареву А.С. от 06.07.2009, из которого также усматривается его осведомленность о реализации имущества СХПК «Новая жизнь».

При указанных обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что иск заявлен с пропуском срока исковой давности, который следует исчислять с момента регистрации перехода права собственности от СХПК «Новая жизнь» к ИП Тронову Л.Л., то есть с 06.10.2009.

В силу пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 N 15, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 N 18 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", истечение срока исковой давности, о чем в ходе рассмотрения требований заявлено стороной по делу, является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска.

С учетом вышеизложенного, все доводы истца, изложенные в иске и дополнениях к нему, а также представленные им доказательства не принимаются судом во внимание, как не влияющие на результаты рассмотрения заявленного требования о переводе прав и обязанностей покупателя.

Требования истца о признании недействительными в силу статьи 168 ГК РФ последующих сделок, заключенных между ответчиками, также не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно статье 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Отсутствие надлежащих доказательств оплаты по оспариваемым сделкам, на которые ссылается истец в обоснование своих доводов, не является основанием для признания их недействительными в силу вышеуказанной статьи.

Кроме того, истец не доказал, что вышеуказанные сделки нарушают его законные права и интересы и не обосновал, каким образом признание их недействительными может восстановить эти права и интересы.

Обеспечительные меры, принятые судом по настоящему делу 17.08.2010 и 11.11.2010, сохраняют свое действие до вступления в законную силу настоящего решения в силу части 5 статьи 96 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина за рассмотрение настоящего дела относится на истца, уплатившего при обращении в суд госпошлину в размере 2000 рублей.

Руководствуясь статьями 16, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Курской области

#### Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований индивидуальному предпринимателю Старикову Евгению Ивановичу (г. Курск) отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Старикова Евгения Ивановича, 25.07.1958 года рождения, место рождения – д. Пименово Курского района Курской области, адрес постоянного местожительства: Курская область, Курский район, д. Пименово, д. №52, Основной государственный регистрационный номер 304461118400032, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя 28.09.1999 администрацией исполнительной государственной власти Курского района Курской области, в доходы федерального бюджета 14 000 руб. госпошлины.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Курской области в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия, в Федеральный арбитражный суд Центрального округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Председательствующий  
судья

А. А. Курятин

арбитражные заседатели :

В.Н. Сусликов

Р.В. Широконос