

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27

E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**город Ростов-на-Дону
26 июня 2026 годадело № А53-47657/2023
15АП-13434/2025Резолютивная часть постановления объявлена 24 июня 2026 года
Полный текст постановления изготовлен 26 июня 2026 года

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Сурмаляна Г.А.,
судей Гамова Д.С., Деминой Я.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Будановым-Лукьяновым Д.И.,
при участии в судебном заседании:
от общества с ограниченной ответственностью Агрофирма "Дубрава": представитель
по доверенности от 03.05.2026 Астафуров М.В. (до перерыва),
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества
с ограниченной ответственностью Агрофирма "Дубрава" на определение Арбитражного
суда Ростовской области от 08.09.2025 по делу № А53-47657/2023 по заявлению
финансового управляющего Барашовой Дианы Ильиничны о признании сделки
недействительной и применении последствий недействительности сделки в рамках дела
о несостоятельности (банкротстве) Янченко Веры Викторовны, ИНН 612602666764,
ответчик: Зубков Абраам Эдуардович

УСТАНОВИЛ:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Янченко Веры Викторовны (далее также – должник) в Арбитражный суд Ростовской области поступило заявление финансового управляющего Барашовой Дианы Ильиничны о признании недействительным договора купли-продажи от 22.11.2023, применении последствий недействительности сделки.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 08.09.2025 в удовлетворении заявления отказано.

Не согласившись с принятым судебным актом, общество с ограниченной ответственностью Агрофирма "Дубрава" обжаловало определение суда первой инстанции от 08.09.2025 в порядке, предусмотренном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и просило обжалуемый судебный акт отменить.

Апелляционная жалоба мотивирована тем, что суд первой инстанции сделал необоснованный вывод о равноценности встречного предоставления. Как указывает податель апелляционной жалобы, кадастровая стоимость реализованных должником спорных объектов составляет 2153618,18 руб., что практически в два раза выше договорной цены (1200000 руб.). Суд первой инстанции, признавая необходимость

проведения оценочной экспертизы, самостоятельно без привлечения лица, обладающего специальными познаниями, сделал вывод о соответствии договорной цены рыночной стоимости отчуждаемых по оспариваемой сделке объектов, что является недопустимым.

В связи с нахождением судьи Димитриева М.А. в очередном трудовом отпуске определением председателя коллегии по рассмотрению споров, возникающих из административных правоотношений от 17.06.2026, в порядке статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации произведена замена судьи Димитриева М.А. на судью Гамова Д.С., судьи Чеснокова С.С. на судью Демину Я.А.

В соответствии с частью 5 статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрение апелляционной жалобы произведено с самого начала.

В отзыве на апелляционную жалобу Зубков А.Э. просил определение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В отзыве на апелляционную жалобу НКО "Гарантийный фонд РО" просила определение суда первой инстанции отменить.

В судебном заседании суд апелляционной инстанции огласил, что во исполнение определения суда об истребовании доказательств от акционерного общества "ТБанк" поступили письменные пояснения и дополнительные доказательства.

Суд протокольным определением в порядке части 2 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации приобщил дополнительные доказательства к материалам обособленного спора как непосредственно связанные с предметом исследования по настоящему спору.

От общества с ограниченной ответственностью Агрофирма "Дубрава" поступили дополнительные пояснения.

От Зубкова Абраама Эдуардовича поступило ходатайство об отложении судебного разбирательства.

Суд протокольным определением отказал в удовлетворении ходатайства об отложении судебного разбирательства ввиду отсутствия правовых оснований, предусмотренных статьей 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. При этом судебная коллегия считает возможным объявить перерыв в судебном заседании.

В судебном заседании представитель общества с ограниченной ответственностью Агрофирма "Дубрава" поддержал доводы апелляционной жалобы, просил обжалуемое определение отменить.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили.

В судебном заседании, состоявшемся 17.06.2026, в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 24.06.2026.

Информация о времени и месте продолжения судебного заседания после перерыва была размещена на официальном сайте Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://15aas.arbitr.ru>. О возможности получения такой информации лицам, участвующим в деле, было разъяснено в определении о принятии апелляционной жалобы к производству, полученном всеми участниками процесса.

После перерыва судебное заседание продолжено.

В судебное заседание представители лиц, участвующих в деле, не явились, о времени и месте проведения судебного разбирательства извещены надлежащим образом.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, признал возможным рассмотреть апелляционную жалобу без участия не явившихся представителей лиц, участвующих в деле, уведомленных надлежащим образом.

Исследовав материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, Янченко Вера Викторовна обратилась в Арбитражный суд Ростовской области с заявлением о признании ее несостоятельной (банкротом).

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 26.01.2024 заявление принято, возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве).

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 03.04.2024 Янченко Вера Викторовна признана несостоятельной (банкротом). В отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим должника утверждена Барашова Диана Ильинична.

Сообщение финансового управляющего о введении процедуры реализации имущества должника опубликовано на официальном сайте "Коммерсантъ" № 66(7756) от 13.04.2024.

26.03.2025 в Арбитражный суд Ростовской области посредством сервиса электронной подачи документов "Мой Арбитр" поступило заявление финансового управляющего о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки.

Суд первой инстанции, рассмотрев заявленные требования, пришел к выводу, что доказательств того, ответчик является заинтересованным лицом по отношению к должнику, суду не представлено, соответствующие доводы не приведены. Суд первой инстанции указал, что установленная договором от 22.11.2023 цена существенно в худшую для должника сторону отличается от цены и иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки, не представлено. О проведении по делу оценочной экспертизы не заявлено.

Обстоятельства, которые свидетельствовали о том, что ответчик должен был знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника, судом первой инстанции не установлены. Финансовый управляющий не представил доказательств, безусловно свидетельствующих о том, что при совершении оспариваемой сделки ответчик действовал недобросовестно, исключительно с намерением причинить вред кредиторам должника. Факт совершения оспариваемой сделки с противоправной целью не подтвержден. При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к выводу об отказе в удовлетворении заявления.

Признавая выводы суда первой инстанции ошибочными, судебная коллегия руководствуется следующим.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным названным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Отношения, связанные с банкротством граждан, регулируются положениями главы X Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве, отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI названного Федерального закона.

Согласно статье 61.1 Закона о банкротстве сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в

соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в названном Федеральном законе.

Как разъяснено в пункте 17 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)" (далее - Постановление № 63), в порядке главы III.1 Закона о банкротстве (в силу пункта 1 статьи 61.1) подлежат рассмотрению требования арбитражного управляющего о признании недействительными сделок должника как по специальным основаниям, предусмотренным Законом о банкротстве (статьи 61.2 и 61.3 и иные содержащиеся в этом Законе помимо главы III.1 основания), так и по общим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (в частности, по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации или законодательством о юридических лицах).

По правилам главы III.1 Закона о банкротстве могут, в частности, оспариваться: действия, являющиеся исполнением гражданско-правовых обязательств (в том числе наличный или безналичный платеж должником денежного долга кредитору, передача должником иного имущества в собственность кредитора), или иные действия, направленные на прекращение обязательств (заявление о зачете, соглашение о новации, предоставление отступного и т.п.) (пункт 1 Постановления № 63).

Таким образом, под сделками по смыслу главы III.1 Закона о банкротстве понимаются как непосредственно договоры, так и действия, направленные на исполнение существующих обязательств.

Специальные основания для оспаривания сделок должника перечислены в статьях 61.2 и 61.3 Закона о банкротстве.

Целью процедуры реализации имущества гражданина является последовательное проведение мероприятий по максимальному наполнению конкурсной массы и соразмерное удовлетворение требований кредиторов должника. Одно из таких мероприятий - оспаривание сделок должника по специальным основаниям, предусмотренным статьями 61.2, 61.3 Закона о банкротстве (пункт 25 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.06.2020).

Соответственно, главный правовой эффект, достигаемый от оспаривания сделок, заключается в необходимости поставить контрагента в такое положение, в котором бы он был, если бы сделка (в том числе по исполнению обязательства) не была совершена, а его требование удовлетворялось бы в рамках дела о банкротстве на законных основаниях (определение Верховного Суда Российской Федерации № 305-ЭС17-3098(2) от 14.02.2018).

В силу пункта 1 статьи 213.32 Закона о банкротстве, заявление об оспаривании сделки должника-гражданина по основаниям, предусмотренным статьей 61.2 или 61.3 названного Федерального закона, может быть подано финансовым управляющим по своей инициативе либо по решению собрания кредиторов или комитета кредиторов, а также конкурсным кредитором или уполномоченным органом, если размер его кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, составляет более десяти процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, не считая размера требований кредитора, в отношении которого сделка оспаривается, и его заинтересованных лиц.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63, при определении соотношения пунктов 1 и 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве судам надлежит исходить из следующего.

Если подозрительная сделка была совершена в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия этого заявления, то для признания

ее недействительной достаточно обстоятельств, указанных в пункте 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, в связи с чем, наличие иных обстоятельств, определенных пунктом 2 данной статьи (в частности, недобросовестности контрагента), не требуется.

Если же подозрительная сделка с неравноценным встречным исполнением была совершена не позднее чем за три года, но не ранее чем за один год до принятия заявления о признании банкротом, то она может быть признана недействительной только на основании пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве при наличии предусмотренных им обстоятельств (с учетом пункта 6 названного Постановления).

По смыслу правовой позиции, изложенной в абзаце 3 пункта 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве", периоды предпочтительности и подозрительности исчисляются с момента возбуждения дела о банкротстве на основании заявления первого кредитора даже независимо от того, что обоснованным может быть признано только следующее заявление, поданное в рамках указанного дела.

Данная правовая позиция нашла отражение и в судебной практике, что подтверждается определением Верховного Суда Российской Федерации от 23.10.2018 N308-ЭС18-16378 по делу N А63-5243/2016.

В силу частей 1 и 2 статьи 8.1, части 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на недвижимые вещи подлежит государственной регистрации и возникает, прекращается с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

Согласно части 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации.

В силу части 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации.

Как следует из материалов дела, настоящее дело о банкротстве возбуждено 26.01.2024, оспариваемый договор от 22.11.2023, с учетом положений статей 425, 433 и 558 Гражданского кодекса Российской Федерации считается заключенным с даты государственной регистрации перехода права собственности – 23.11.2023, то есть в пределах периода подозрительности, предусмотренного пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

По правилам, установленным в пункте 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, сделка, совершенная должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка).

Неравноценным встречным исполнением обязательств признается, 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.

Согласно пункту 2 статьи 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.

Цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица, либо направлена на выплату (выдел) доли (пая) в имуществе должника учредителю (участнику) должника в связи с выходом из состава учредителей (участников) должника, либо совершена при наличии следующих условий:

стоимость переданного в результате совершения сделки или нескольких взаимосвязанных сделок имущества либо принятых обязательства и (или) обязанности составляет двадцать и более процентов балансовой стоимости активов должника, а для кредитной организации - десять и более процентов балансовой стоимости активов должника, определенной по данным бухгалтерской отчетности должника на последнюю отчетную дату перед совершением указанных сделки или сделок;

должник изменил свое место жительства или место нахождения без уведомления кредиторов непосредственно перед совершением сделки или после ее совершения, либо скрыл свое имущество, либо уничтожил или искажил правоустанавливающие документы, документы бухгалтерской отчетности или иные учетные документы, ведение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации, либо в результате ненадлежащего исполнения должником обязанностей по хранению и ведению бухгалтерской отчетности были уничтожены или искажены указанные документы;

после совершения сделки по передаче имущества должник продолжал осуществлять пользование и (или) владение данным имуществом либо давать указания его собственнику об определении судьбы данного имущества.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 5 Постановления N 63, пункт 2 статьи 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.

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

В пункте 6 Постановления N 63 разъяснено, что согласно абзацам второму - пятому пункта 2 статьи 61.2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если налицо одновременно два следующих условия:

а) на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества;

б) имеется хотя бы одно из других обстоятельств, предусмотренных абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

Установленные абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве презумпции являются опровержимыми - они применяются, если иное не доказано другой стороной сделки.

При определении наличия признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества следует исходить из содержания этих понятий, данного в абзацах тридцать шестом и тридцать седьмом статьи 2 Закона о банкротстве, по смыслу которых признаки неплатежеспособности или недостаточности имущества носят объективный характер.

Так, в соответствии с указанными нормами под недостаточностью имущества понимается превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей должника над стоимостью имущества (активов) должника

Неплатежеспособность, это прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств. При этом недостаточность денежных средств предполагается, если не доказано иное.

При определении вреда имущественным правам кредиторов следует иметь в виду, что в силу абзаца тридцать второго статьи 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

При решении вопроса о том, должен ли был кредитор знать об указанных обстоятельствах, во внимание принимается то, насколько он мог, действуя разумно и проявляя требующуюся от него по условиям оборота осмотрительность, установить наличие этих обстоятельств.

Применительно к рассматриваемому случаю установлено следующее.

22.11.2023 между Янченко Верой Викторовной и Зубковым Абраамом Эдуардовичем, 28.12.1999 года рождения, заключен договор купли-продажи.

В соответствии с пунктом 1.1 договора Янченко Вера Викторовна продает, а Зубков Абраам Эдуардович покупает на условиях, указанных в названном договоре, принадлежащий на праве собственности земельный участок, площадью 589 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:7 и размещенный на нем жилой дом по адресу: Ростовская область, Орловский р-н, п. Орловский, ул. Молодежная, 56, на землях населенных пунктов, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно пункту 1.3 договора, на земельном участке расположен жилой дом, общей площадью 63,8 м², кадастровый номер: 61:29:0101137:102.

В соответствии с пунктом 2.1 договора кадастровая стоимость земельного участка составляет 407370,07 руб., что подтверждается выпиской из ЕГРН.

В соответствии с пунктом 2.2 договора кадастровая стоимость жилого дома составляет 922166,48 руб., что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Согласно пункту 2.3 договора стороны оценивают указанный земельный участок и жилой дом в 1200000 (один миллион двести тысяч) руб.

Пунктом 2.4 договора установлено, что Зубков Абраам Эдуардович покупает у Янченко Веры Викторовны указанный земельный участок и жилой дом за 1200000 руб.

Согласно пункту 2.5 договора, расчет между сторонами произведен полностью до подписания договора. Янченко Вера Викторовна получила от Зубкова Абраама Эдуардовича 1200000 руб.

Как указано ранее, оспариваемая сделка совершена в пределах периода подозрительности, установленного пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве если подозрительная сделка была совершена в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия этого заявления, то для признания ее недействительной

достаточно обстоятельств, указанных в пункте 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, в связи с чем, наличие иных обстоятельств, определенных пунктом 2 данной статьи (в частности, недобросовестности контрагента), не требуется. В этой связи, вопреки доводам подателя апелляционной жалобы, необходимость представления доказательств осведомленности ответчика о признаках неплатежеспособности должника не требуется.

Как указано выше, спорное недвижимое имущество было отчуждено должником в течение года до возбуждения настоящего дела о банкротстве, в связи с чем, для признания данной сделки недействительной достаточно установить факт неравноценности.

Обращаясь с заявлением о признании сделки недействительной, финансовый управляющий указал, что у управляющего отсутствуют сведения о поступлении оплаты по договору купли-продажи.

С целью установления обстоятельств, имеющих значение для дела, определением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2025 удовлетворено ходатайство общества с ограниченной ответственностью Агрофирма "Дубрава" о назначении по делу судебной экспертизы. Назначена судебная экспертиза по делу № А53-47657/2023 (15АП-13434/2025). Поручено проведение экспертизы Автономной некоммерческой организации "Областное экспертное бюро "Стандарт", эксперту Мироняк Ирине Валерьевне.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) Какая рыночная стоимость земельного участка площадью 589 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:7, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, 56, по состоянию на 22.11.2023?

2) Какая рыночная стоимость здания (жилой дом), площадью 63,8 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:102, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, 56, по состоянию на 22.11.2023?

28.01.2026 от АНО ОЭБ "Стандарт" в канцелярию суда поступило заключение эксперта № 2004 от 26.01.2026, счет на оплату № 2004/26 от 27.01.2026.

Суд протокольным определением приобщил представленное заключение к материалам обособленного спора.

10.02.2026 от ООО Агрофирма "Дубрава" поступило ходатайство о назначении повторной экспертизы. К ходатайству приложены: ответ из ООО "1-НЭК" с приложением: ответ из ООО "Экспертиза "ЮФОСЭО"; ответ из ООО "ЦСЭ ЮО"; платежное поручение. ООО Агрофирма "Дубрава" просило поручить производство экспертизы Зозуля Екатерине Александровне, эксперту ООО "1НЭК", стоимость 40000 руб. за счет денежных средств, внесенных заявителем на депозит суда.

На разрешение экспертов ООО Агрофирма "Дубрава" просит суд поставить следующие вопросы:

- какова рыночная стоимость земельного участка площадью 589 м² с кадастровым номером 61:29:0101137:7, расположенного по адресу: Ростовская область, р- н Орловский, п. Орловский, ул. Молодежная, 56 на дату сделки 22.11.2023?

- какова рыночная стоимость здания (жилой дом) площадью 63,8 м² с кадастровым номером 61:29:0101137:102, расположенного по адресу: Ростовская область, р- н Орловский, п. Орловский, ул. Молодежная, 56 на дату сделки 22.11.2023?

11.02.2026 от Зубкова А.Э. также поступило ходатайство о назначении по спору дополнительной экспертизы в первоначальном экспертном учреждении по вопросам:

1) Какая рыночная стоимость земельного участка площадью 589 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:7, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, 56, по состоянию на 22.11.2023 с учетом необходимости проведения натурного осмотра имущества?

2) Какая рыночная стоимость здания (жилой дом), площадью 63,8 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:102, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, 56, по состоянию на 22.11.2023 с

учетом необходимости проведения натурного осмотра имущества и при условии неудовлетворительного технического состояния внутренних помещений?

К ходатайству приложены платежное поручение о внесении денежных средств в депозит; ответ экспертной организации.

Суд апелляционной инстанции, рассмотрев заявленное ходатайство о назначении повторной судебной экспертизы, пришел к выводу, что оно подлежит удовлетворению ввиду следующего.

В соответствии со статьей 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом. Лица, участвующие в деле, вправе представить в арбитражный суд вопросы, которые должны быть разъяснены при проведении экспертизы. Отклонение вопросов, представленных лицами, участвующими в деле, суд обязан мотивировать.

Лица, участвующие в деле, вправе ходатайствовать о привлечении в качестве экспертов указанных ими лиц или о проведении экспертизы в конкретном экспертном учреждении, заявлять отвод эксперту; ходатайствовать о внесении в определение о назначении экспертизы дополнительных вопросов, поставленных перед экспертом; давать объяснения эксперту; знакомиться с заключением эксперта или сообщением о невозможности дать заключение; ходатайствовать о проведении дополнительной или повторной экспертизы.

Согласно пункту 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" экспертиза может проводиться как в государственном судебно-экспертном учреждении, так и в негосударственной экспертной организации, либо к экспертизе могут привлекаться лица, обладающие специальными знаниями, но не являющиеся работниками экспертного учреждения (организации).

Ходатайство о проведении экспертизы может быть заявлено в суде первой или апелляционной инстанции до объявления председательствующим в судебном заседании исследования доказательств законченным (часть 1 статьи 164 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), а при возобновлении их исследования - до объявления законченным дополнительного исследования доказательств (статья 165 названного Кодекса).

Ходатайство о проведении экспертизы в суде апелляционной инстанции рассматривается судом с учетом положений частей 2 и 3 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которым дополнительные доказательства принимаются судом апелляционной инстанции, если лицо, участвующее в деле, обосновало невозможность их представления в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него (в том числе в случае, если судом первой инстанции было отклонено ходатайство о назначении экспертизы), и суд признает эти причины уважительными.

Согласно разъяснениям пункта 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2020 № 12 "О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции", поскольку арбитражный суд апелляционной инстанции на основании статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации повторно рассматривает дело по имеющимся в материалах дела и дополнительно представленным доказательствам, то при решении вопроса о возможности принятия новых доказательств, в том числе приложенных к апелляционной жалобе или отзыву на

апелляционную жалобу, он определяет, была ли у лица, представившего доказательства, возможность их представления в суд первой инстанции или заявитель не представил их по независящим от него уважительным причинам.

К числу уважительных причин, в частности, относятся: необоснованное отклонение судом первой инстанции ходатайств лиц, участвующих в деле, об истребовании дополнительных доказательств, о назначении экспертизы; наличие в материалах дела протокола, аудиозаписи судебного заседания, оспариваемых лицом, участвующим в деле, в части отсутствия в них сведений о ходатайствах или об иных заявлениях, касающихся оценки доказательств.

Как разъяснено в абзаце пятом пункта 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2020 N 12 "О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции", непринятие судом апелляционной инстанции новых доказательств при наличии к тому оснований является основанием для отмены постановления суда апелляционной инстанции, если это могло привести к принятию неправильного постановления (определение Верховного Суда Российской Федерации от 14.02.2022 N 305-ЭС16-13099(81) по делу N А40-209505/2014).

В соответствии с частью 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Одним из основных обстоятельств, входящих в предмет доказывания при рассмотрении обособленного спора о признании сделки недействительной по основанию пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, является факт равноценности/неравноценности совершенного по сделке встречного исполнения.

Для того, чтобы установить данное обстоятельство, необходимо обладать информацией как о стоимости имущества, переданного должником по сделке, так и о стоимости полученного за данное имущество предоставления (определение Верховного Суда Российской Федерации от 20.06.2016 № 305-ЭС15-10323).

Обжалуемым определением Арбитражного суда Ростовской области от 08.09.2025 в удовлетворении заявления финансового управляющего отказано.

Из материалов спора следует, что оспариваемый договор заключен в период подозрительности, установленный пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

Как указано выше, определением от 17.12.2025 суд апелляционной инстанции удовлетворил ходатайство общества с ограниченной ответственностью Агрофирма "Дубрава" о назначении по делу судебной экспертизы. Назначена судебная экспертиза по делу № А53-47657/2023 (15АП-13434/2025). Проведение экспертизы поручено Автономной некоммерческой организации "Областное экспертное бюро "Стандарт", эксперту Мироняк Ирине Валерьевне.

28.01.2026 от АНО ОЭБ "Стандарт" поступило заключение эксперта № 2004 от 26.01.2026, счет на оплату № 2004/26 от 27.01.2026.

В соответствии с экспертным заключением стоимость земельного участка, площадь 589 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:7, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, 56, по состоянию на 22.11.2023 составляет 410000 руб.

В соответствии с экспертным заключением стоимость здания (жилой дом), площадью 63,8 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:102, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, 56, по состоянию на 22.11.2023 – 1190000 руб.

Однако проанализировав представленное экспертное заключение, с учетом возражений лиц, участвующих в деле, судебная коллегия пришла к выводу о

необходимости назначения повторной судебной экспертизы по настоящему обособленному спору.

В силу части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является одним из доказательств по делу, не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и подлежит исследованию и оценке судом наравне с другими представленными доказательствами.

В соответствии с абзацами вторым и третьим части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по ходатайству лица, участвующего в деле, или по инициативе арбитражного суда эксперт может быть вызван в судебное заседание. Эксперт после оглашения его заключения вправе дать по нему необходимые пояснения, а также обязан ответить на дополнительные вопросы лиц, участвующих в деле, и суда.

Согласно части 1 статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту. В случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов (части 2 статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Экспертом сделан вывод о техническом состоянии здания как "требующий ремонт", а также внутренней отделки как "удовлетворительное", "требующее косметический ремонт".

Данный вывод о техническом состоянии здания (жилой дом) площадью 63,8 м² с кадастровым номером 61:29:0101137:102, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Орловский, п. Орловский, ул. Молодежная, 56, на дату сделки 22.11.2023 эксперт указывает на страницах 5 и 23 своего заключения.

Эксперт ссылается на "фото, имеющиеся в материалах дела". Вместе с тем, как верно указывает кредитор, в материалах дела отсутствуют фотографии, на которых достоверно установлен факт запечатления исследуемого объекта (жилой дом), а также его состояния именно на ретроспективную дату оценки (22.11.2023). Единственные фото, о которых может идти речь – это фотографии, приобщенные стороной ответчика в суде апелляционной инстанции в материалы дела вместе с дополнениями от 15.12.2025, которые не проходили проверку суда на соответствие критериям допустимости, относимости и достоверности.

В связи с тем, что экспертом сделан неверный вывод о техническом состоянии жилого дома и его внутренней отделки (пункт 1 настоящего ходатайства), экспертом использованы ошибочные объекты-аналоги и применены ненадлежащие корректировки. Так, среди приведенной экспертом выборки предложений о продаже указан только один подходящий для оценки исследуемого объекта, который не вошел в выборку объектов-аналогов.

Заключение эксперта содержит противоречащие выводы: с одной стороны эксперт указывает, что общая площадь объектов-аналогов и исследуемого объекта находятся в одном и 8 том же диапазоне и проведение корректировки не требуется; с другой стороны в соответствующей таблице эксперт уменьшает стоимость двух из трех объектов-аналогов на 10% по этой же корректировке.

Кроме того, согласно выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 61:29:0101137:7 на данном земельном участке расположено два объекта недвижимости со следующими кадастровыми номерами: 61:29:0101137:102 и 61:29:0101137:70.

Объект недвижимости с кадастровым номером 61:29:0101137:102 – это жилой дом площадью 63,8 м², который прямо поименован в оспариваемой сделке (договор купли-

продажи недвижимости от 22.11.2023 г. № 61/3-н/61-2023-5-850) и который является основным объектом исследования судебной экспертизы.

Объект недвижимости с кадастровым номером 61:29:0101137:70 – это нежилое здание площадью 37,5 м² (летняя кухня), которое предположительно является вещью-принадлежностью к главной вещи – жилому дому.

В экспертном заключении указанные обстоятельства не нашли своего отражения.

Кроме того, фактически эксперт произвольно принял за исходное условие, что внутренняя отделка жилого дома находится в удовлетворительном состоянии, не подтвердив данное предположение результатами осмотра, фотоматериалами, технической документацией либо иными доказательствами. Такой подход противоречит принципам объективности, обоснованности и проверяемости результатов оценки, закрепленным в законодательстве об оценочной деятельности.

В соответствии с частью 3 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения ими процессуальных действий, оказывает содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законов и иных нормативных правовых актов при рассмотрении дел.

В соответствии с частью 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Учитывая вышеизложенное, определением от 11.02.2026 удовлетворено ходатайство общества с ограниченной ответственностью Агрофирма "Дубрава" о назначении по делу повторной судебной экспертизы. Назначена повторная судебная экспертиза по делу № А53-47657/2023 (15АП-13434/2025). Проведение экспертизы поручено ООО "Первая независимая экспертная компания", эксперту Зозуля Екатерине Александровне. На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) Какая рыночная стоимость земельного участка площадью 589 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:7, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, 56, по состоянию на 22.11.2023?

2) Какая рыночная стоимость здания (жилой дом), площадью 63,8 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:102, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, 56, по состоянию на 22.11.2023?

3) Какая рыночная стоимость здания, назначение: нежилое, наименование: летняя кухня, площадью 37,5 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:70, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, 56, по состоянию на 22.11.2023?

09.05.2026 от ООО "Первая независимая экспертная компания" поступило заключение эксперта № 21996/02-26 от 06.05.2026, в соответствии с которым экспертом сделаны следующие выводы:

По первому вопросу: рыночная стоимость земельного участка площадью 589 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:7, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, д. 56, по состоянию на 22.11.2023, составляет 454480 руб.

По второму вопросу: рыночная стоимость здания (жилой дом) площадью 63,8 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:102, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежный, д. 56, по состоянию на 22.11.2023, составляет 1136200 руб.

По третьему вопросу: рыночная стоимость здания, назначение: нежилое, наименование: летняя кухня, площадью 37,5 м² с кадастровым номером 61:29:0101137:70, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, д. 56, по состоянию на 22.11.2023, составляет 157320 руб.

Таким образом, рыночная стоимость спорного домовладения на дату заключения спорной сделки экспертом определена в размере 1748000 руб.

Согласно части 1 статьи 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном названным Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

Исходя из положений статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

В силу части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заключение эксперта является одним из доказательств, исследуемых наряду с другими доказательствами по делу. Заключение судебной экспертизы определено законом в качестве доказательства, не имеющего заранее установленной силы и не обладающего преимуществом перед иными доказательствами и, как все иные доказательства, подлежит оценке по общим правилам в совокупности с другими доказательствами.

Судебная экспертиза - процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом судом, судьей, органом дознания, лицом, производящим дознание, следователем, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу (статья 9 Федерального закона от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации").

В соответствии со статьей 3 Закона об оценочной деятельности, под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Доказательств необъективности проведенного исследования и пристрастности эксперта, предупрежденного об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, заявителем апелляционной жалобы представлено не было.

Также в материалах дела отсутствуют и ответчиком и должником не представлены доказательства, свидетельствующие о нарушении экспертом при проведении экспертного исследования требований действующего законодательства, и о том, что заключение эксперта содержит недостоверные выводы, а также о том, что выбранные экспертом способы и методы оценки привели к неправильным выводам.

Надлежащих доказательств, наличие которых могло бы свидетельствовать о неверно избранной экспертом методике исследования или о неправильном проведении исследования, ответчиком не представлено (статья 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Исследовав и оценив экспертное заключение, суд приходит к выводу о том, что экспертное заключение соответствует требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каких-либо противоречий не содержит. Экспертиза назначена и проведена по правилам, определенным статьями 82, 83 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, оснований не доверять указанному заключению не имеется, поскольку оно изготовлено на основании определения суда о назначении судебной экспертизы экспертом, предупрежденным об уголовной ответственности; дано компетентным лицом и на основе специальных познаний; само заключение эксперта по настоящему делу является полным и мотивированным, не содержит неточности и неясности в ответах на поставленные вопросы; выводы эксперта являются однозначными, не носят вероятностного характера. Исследовательская часть заключения содержит в достаточной степени подробное описание объекта, порядок проведения исследовательской работы, которые позволили сформулировать соответствующие выводы.

В материалах дела отсутствуют, должником и лицами, участвующими в деле, в том числе кредиторами, не представлены доказательства, свидетельствующие о нарушении экспертом при проведении экспертного исследования требований действующего законодательства, и о том, что заключение эксперта содержит недостоверные выводы, а также о том, что выбранные экспертом способы и методы оценки привели к неправильным выводам.

Надлежащих доказательств, наличие которых могло бы свидетельствовать о неверно избранной экспертом методике исследования или о неправильном проведении исследования, ответчиком не представлено (статья 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" заключение эксперта по результатам проведения судебной экспертизы, назначенной при рассмотрении иного судебного дела, а равно заключение эксперта, полученное по результатам проведения внесудебной экспертизы, не могут признаваться экспертными заключениями по рассматриваемому делу.

Такое заключение может быть признано судом иным документом, допускаемым в качестве доказательства в соответствии со статьей 89 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Основания не доверять эксперту или сомневаться в его беспристрастности у суда отсутствуют.

В материалы дела не представлены относимые, допустимые доказательства, свидетельствующие о недостоверности заключения эксперта, об аффилированности эксперта.

Также суд не располагает сведениями, указывающими на то, что представленная кандидатура эксперта, равно как и сама экспертная организация, являются заинтересованными лицами по отношению к лицам, участвующим в деле.

Экспертное заключение соответствует требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 25 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации".

Принимая указанный отчет об оценке о рыночной стоимости в качестве допустимого доказательства в порядке статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции также отмечает, что лица, участвующие в деле, указанную рыночную стоимость не оспорили, доказательств иной стоимости в материалы дела не представлено.

Доказательств, свидетельствующих о недостоверности произведенной оценки, в материалы дела представлено не было, в связи с чем, суд принимает данный отчет в качестве относимого и допустимого доказательства действительной стоимости спорного имущества.

Таким образом, отклонение цены сделки от рыночной цены на дату отчуждения составило 548000 руб. (1748000 руб. - 1200000 руб.) или 31,35%.

В соответствии с правовой позицией, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.11 N 913/11 по делу N A27-4849/2010, существенным является расхождение стоимости объекта с его рыночной стоимостью в размере 30% и более.

Оспариваемый договор не содержит указаний на недостатки отчуждаемого имущества, подписан без замечаний и возражений.

В соответствии со статьей 469 Гражданского кодекса Российской Федерации при отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется.

Какие-либо доказательства, свидетельствующие о недостатках спорного имущества, влияющих на цену, в материалы дела не представлены.

Таким образом, в нарушение положений части 2 статьи 9, части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик не представил сведения о неудовлетворительном состоянии спорного имущества, в результате чего стоимость имущества стала ниже.

Согласно пункту 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно пункту 1 статьи 485 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) покупатель обязан оплатить товар по цене, предусмотренной договором купли-продажи, либо, если она договором не предусмотрена и не может быть определена исходя из его условий, по цене, определяемой в соответствии с пунктом 3 статьи 424 названного Кодекса, а также совершить за свой счет действия, которые в соответствии с законом, иными правовыми актами, договором или обычно предъявляемыми требованиями необходимы для осуществления платежа.

При расчетах между физическими лицами в соответствии с положениями статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может подтверждаться распиской в получении исполнения. Гражданский кодекс Российской Федерации особых требований к форме расписки, в частности требования о ее составлении на отдельном листе, не устанавливает. Следовательно, стороны договора купли-продажи могут включить в текст договора положение о том, что на момент подписания договора расчеты между сторонами произведены полностью или что в момент подписания договора произошла передача денег между покупателем и продавцом.

Запрет на осуществление расчетов между физическими лицами при совершении бытовой сделки наличными денежными средствами законодательством Российской Федерации не установлен.

Надлежащих и бесспорных доказательств фактической передачи денежных средств на момент совершения оспариваемого договора в материалы дела не представлено, что следует из следующих обстоятельств.

В соответствии с пунктом 2.3 договора стороны оценили земельный участок и жилой дом в 1200000 руб.

Согласно пункту 2.5 договора купли-продажи, денежные средства Янченко В.В. получила от Зубкова А.Э. до подписания договора, т.е. не в присутствии нотариуса.

Суд первой инстанции, оценивая финансовую возможность, указал, что в подтверждение доказательств возможности оплаты ответчик представил выписку по счету за период с 01.01.2023 по 30.11.2023 на общую сумму 2114300 рублей.

Вместе с тем, признавая выводы суда первой инстанции ошибочными, суд апелляционной инстанции отмечает, что представленная банковская выписка сама по себе не подтверждает финансовую возможность ответчика приобрести недвижимое имущество по заявленной цене, поскольку денежные средства снимались на протяжении 11 месяцев и не свидетельствуют о наличии спорной суммы, поскольку доказательств ее аккумулирования на счете или снятия в период, предшествующий составлению договора, ответчик не представил.

При определении финансовой возможности совершить сделку следует учитывать траты покупателя, как физического лица, на личные нужды, а также наличие возможных обязательств перед кредиторами.

Так, решением Пролетарского районного суда Ростовской области от 21.08.2024 по делу № 2-612/2024 установлено, что Зубков А.Э. по договору купли-продажи от 29.04.2024 приобрел автомобиль Hyundai Solaris, 2017 года выпуска, за 600000 руб., на котором впоследствии попал в ДТП, ввиду чего с него взыскан материальный ущерб. То есть через 5 месяцев с момента заключения оспариваемого договора ответчиком была совершена крупная покупка.

Согласно данным ФССП в отношении Зубкова А.Э. возбуждено и не окончено по настоящее время исполнительное производство № 15562/20/61068-ИП от 04.08.2020 127744/24/61068-СД, взыскателем по которому выступает ВТБ Лизинг. Исполнительный лист ФС № 027349280 от 16.04.2020 выдан на основании решения Орловского районного суда Ростовской области, что свидетельствует о наличии обязательств, которые не исполнялись на дату заключения договора купли-продажи.

Кроме того, согласно сайту ФССП в отношении Зубкова А.Э. выдана исполнительская надпись нотариуса от 18.07.2025 № У-0003814216 и на основании нее возбуждено исполнительное производство № 92834/25/61068-ИП от 21.07.2025, взыскателем по которому выступает ПАО "Сбербанк".

Из представленной кредитором информации также следует, что у Зубкова А.Э. имеются и имелись кредитные обязательства, которые необходимо было исполнять, что также требовало финансовых вложений.

При этом Заочным решением Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 11.10.2022 по делу 2-3564/2022 установлено, что Зубков А.Э. был принят в ООО "Комбайновый завод "Ростсельмаш" учеником маляра с 27.08.2021 на основании заключенного трудового договора № 2204. Однако в соответствии с распоряжением № 31448-К от 05.10.2021 трудовые отношения с Зубковым А.Э. были расторгнуты на основании пункта 6 части 1 статьи 81 Трудового кодекса Российской Федерации - за однократное грубое нарушение трудовых обязанностей.

Таким образом, с осени 2021 года Зубков А.Э. числился нетрудоустроенным.

Из совокупности приведенной информации следует, что у Зубкова А.Э. отсутствовала реальная финансовая возможность приобрести спорный земельный участок и дом по заявленной стоимости.

Представленные банковские выписки не подтверждают факт аккумулирования и снятия со счета достаточного количества денежных средств для расчета по спорной сделке.

Определениями Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2025, 19.11.2025, 17.12.2025, 14.01.2026, 20.05.2026 Зубкову Абрааму Эдуардовичу предложено представить подробные письменные пояснения по существу спора, предоставить соответствующие доказательства оплаты по договору купли-продажи от 22.11.2023, наличие финансовой возможности на приобретение недвижимого имущества; раскрыть источники дохода за период 01.01.2019 по 31.12.2023, в том числе справки о доходах по форме 2-НДФЛ, 3-НДФЛ, 6-НДФЛ, декларации о доходах с отметками налогового органа; письменно отразить фактические обстоятельства заключения и подписания спорного договора, в том числе, пояснить с какой целью приобретался спорный земельный участок, по какой цене, как использовался данный участок, предоставить доказательства фактического владения и пользования спорным участком по целевому назначению; представить расчет экономической обоснованности спорной сделки; в каких взаимоотношениях находился с должником до и после заключения спорной сделки, кому именно передавались денежные средства в счет исполнения обязательств по спорному договору; подлинники всех документов, в том числе договора купли-продажи, платежных документов представить в суд на обозрение.

В нарушение положений части 2 статьи 9, части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, определение суда апелляционной инстанции ответчиком не исполнено, бесспорных, достоверных доказательств финансовой возможности и оплаты по спорному договору, а также доказательств содержания, фактического владения и пользования спорным домовладением не представлено.

Сведений о полученном доходе за 2023 год с отметками налогового органа ответчиком не представлено, равно как и не представлено доказательств аккумулирования у него суммы, позволяющей осуществить приобретение объектов недвижимости по указанной цене.

Доказательств передачи денежных средств по указанному договору в материалы дела не представлено, в том числе и представленными выписками Зубковым А.Э. не подтверждается поступление денежных средств.

Кроме того, судом апелляционной инстанции были истребованы расширенные банковские выписки в отношении ответчика. Согласно представленной АО "ТБанк" расширенной выписки о движении денежных средств по расчетному счету № 40817810900029973361, принадлежащему Зубкову Абрааму Эдуардовичу, за период с 01.01.2022 по 31.12.2023, открытому в АО "ТБанк", отсутствуют сведения о поступлении на счет ответчика денежных средств, позволяющие идентифицировать их как полученный доход от предпринимательской деятельности.

Так, в основном с 01.01.2022 все пополнения счета от самого Зубкова Абраама Эдуардовича. Имеются незначительные переводы от Лященко Олега Александровича: 28.06.2022 – 25000 руб. и 10000 руб. и в течение нескольких дней списываются деньги на различные покупки и услуги (магазины, мобильные услуги и т.д.), 04.9.2022 – 32000 руб.; от Зубковой Надежды Васильевны – 3000 руб., 80000 руб., 3000 руб., 1000, 1000, 3000, 7000, 3000, 1000, 20000, 15000, 30000, 1000, 1500, 20000, 75, 75000, 40000; 29.08.2022 от Расщупкина Дениса Викторовича - 4000 руб., после чего имеются аналогичные незначительные затраты на различные услуги и покупки; 28.10.2022 от Домошенко Дмитрия Валериевича - 7 700.00 руб.; 05.11.2022 от Лысова Сергея Константиновича - 4000 руб.; 07.12.2022 от Мазуренко Галины Сергеевны – 5000 руб., при этом ранее 03.12.2022 в пользу Мазуренко Галины Сергеевны со счета Зубкова Абраама Эдуардовича

были перечислены 45450 руб.; 14.12.2022 от Мкртчяна Самвела Мкртичовича 2 платежа 5000 руб. и 4000 руб., в этот же день списания на некий номер телефона: +79612874404 – 2000 руб. и на счет "Анстасия Б. – 2000 руб. При этом на счет последней имеются систематические перечисления на незначительные суммы и т.д. Все поступления примерно сопоставимы с расходами в виде переводов на различные банковские счета (без указания владельцев счетов), номера мобильных телефонов различных граждан и покупки.

За период с 01.8.2023 по 23.11.2023 аналогично поступали денежные средства от Чугуй Игоря Алексеевича (16000 руб.); Качалиной Виктории Сергеевны (9000 руб., 8000 руб., 8900 руб., 4000 руб.), а также списания в пользу нее – 11300 руб.; Погосьяна Давида Левоновича (4500 руб.); Жилиева Александра Владимировича (3000 руб.); Ганиева Орзубека Уктамовича (16000 руб.); Недоводова Константина Александровича (18500 руб.); Величко Веры Ивановны (20000 руб.); Атнагуллова Ильдуса Ирфатовича (15000 руб.); Рябых Максима Александровича (8000 руб.); Морозова Дмитрия Юрьевича (9000 руб.); Грданян Вероники Александровны (1000 руб.); Джабиева Джамбулата Урузмагович (20000 руб.); Хайдаров Рустама Магомедовича (5000 руб.); Ханахмедова Малламагомеда Ханахмедовича (4000 руб.); Татаришвили Теймураза Тариеловича (1000 руб.); Титова Дмитрия Викторовича (15000 руб.); Овсянникова Александра Николаевича (22000 руб.); Махмудова Шохрухбека Шерзодбек угли (36000 руб.); Нохрина Евгения Васильевича (20000 руб.); Черепухина Алексея Станиславовича (10000 руб.); Карасева Максима Сергеевича (28000 руб.); Алтуховой Елизаветы Александровны (14000 руб.); Ивченко Варвары Фоминичны (12000 руб.); Кочиевой Анжелики Георгиевны (216000 руб. – 18.11.2023 и в этот же день снятие наличными 253000 руб.).

Аналогично, все поступления примерно сопоставимы с расходами в виде переводов на различные банковские счета (без указания владельцев счетов), номера мобильных телефонов различных граждан, на счета граждан и покупки. Доказательств аккумуляирования не имеется.

При этом характерно, что до 22.11.2023 (дата заключения спорной сделки) в основном поступления на счет ответчика производятся самим ответчиком (платежи с назначением: "пополнение счета", "внутрибанковские переводы", "внесение наличных через банкомат".

Так, имеются поступления в следующих размерах (в рублях): 600, 400, 100, 500, 5000, 700, 300, 100, 2000, 3000, 1500, 1200, 1500, 500, 1000, 2000, 1500, 400, 150, 50, 50, 50, 200, 200, 5000, 5700, 149, 5000, 2000, 200, 50, 550, 99, 4000, 600, 3200, 1000, 100, 1100, 5000, 137, 570, 600, 500, 49, 4000, 9500, 4000, 9500, 4000, 9500, 4000, 4000, 8000, 4750, 1000, 1000, 2600, 397, 1000, 200, 40, 200, 24000, 9000, 2800, 1000, 1000, 1000, 500, 200, 701.52, 50, 50, 97.14, 1000, 50, 500, 93, 217, 6000, 1000, 170, 2100, 56, 600, 170, 270, 140, 1000, 40, 4000, 4000, 8000, 4000, 4000, 1000, 9000, 4500, 4000, 5000, 8000, 8000, 4000, 4000, 4000, 2500, 3500, 351, 3170, 2000, 1500, 3800, 3000, 2000, 5000, 6500, 500, 678, 800, 55, 376.75, 48, 2000, 6000, 500, 5500, 3600, 1501.29, 4000, 2150, 3600, 6800, 500, 4000, 3000, 1300, 100, 4000, 10000, 5000, 8000, 4000, 4500, 4500, 2400, 5000, 550, 4100, 2000, 700, 1600, 4000, 1000, 14000, 4000, 4000, 1500, 4000, 20000, 4000, 3600, 200, 3650, 1000, 40000, 35000, 4000, 3600, 900, 4000, 500, 1000, 1100, 1000, 15000, 4300, 4000, 9000, 12000, 8000, 8000, 5000, 1000, 2000, 4000, 4000, 11000, 6900, 8000, 4000, 4000, 8000, 700, 8000, 11000, 4000, 4000, 4000, 3000, 4000, 4000, 8000, 8000, 14000, 4000, 4000, 4000, 70.31, 25000, 17000, 12000, 11200, 7000, 8000, 1500, 4000, 4000, 8000, 4000, 4000, 9000, 2000, 2000, 9300, 6500, 4000, 4000, 5600, 8000, 2400, 20000, 3000, 25500, 400, 11200, 7000, 5700, 500, 4300, 4000, 25800, 33000, 10000, 5500, 1000, 870, 1900, 4000, 4000, 4000, 4000, 4000, 4000, 24000, 2400, 5000, 10000, 5000, 10000, 4500, 5100, 3500, 41000, 20000, 30000, 15000, 30000, 10000, 4500, 6500, 2000, 10000, 12000, 1000, 5000, 5000, 5000, 5000, 10000, 5000, 8000, 5000, 5000, 3900, 7000, 4600, 200, 2000, 2000, 1500, 25000, 5000, 1000, 4000, 8000, 4000, 8000, 4000, 20000, 300, 4000, 4000, 4000, 12000, 52500, 8000, 8000, 16000, 4000, 4000, 4000, 4000, 4500, 8000,

8000, 4000, 26500, 8000, 8000, 18500, 5000, 3700, 4000, 8000, 2200, 107.47, 150, 4000, 5500, 4000, 1200, 6200, 6000, 3800, 2050, 8000, 5000, 38000, 16000, 19000, 5500, 9500, 9000, 4000, 1000, 5000, 7500, 2000, 4600, 25000, 8000, 17000, 16000, 16000, 25000, 500, 10000, 3000, 4000, 30000, 9000, 5000, 3000, 1000, 5000, 5000, 5500, 10000, 15000, 3000, 3500, 3000, 5000, 6000, 3000, 1000, 1000, 12000, 25000, 10000, 15000, 2000, 2000, 4000, 10000, 4000, 500, 5000, 5000, 5000, 10000, 18000, 2000, 4000, 4000, 2000, 5000, 6000, 5000, 25000, 7500, 11000, 8000, 10000, 10000, 1300, 2000, 10000, 25000, 16000, 4000, 4000, 3000, 3000, 9000, 10000, 10000, 25000, 1000, 230, 15000, 130.36, 10000, 30000, 4000, 5000, 5000, 15000, 15000, 4000, 10000, 5000, 3400, 50000, 10000, 15000, 800, 5000, 4000, 5000, 6000, 6000, 500, 8000, 2000, 3000, 1000, 5000, 2000, 4000, 7000, 500, 500, 800, 3700, 800, 3700, 2000, 325, 1500, 3500, 1000, 1000, 500, 1000, 1000, 500, 2000, 4000, 2500, 2000, 1000, 1000, 2500, 2000, 790, 4000, 51000, 8000, 500, 7000, 12500, 18000, 10000, 3000, 4000, 8000, 3000, 8000, 11000, 8000, 4000, 4000, 4000, 4000, 8000, 1500, 8000, 4000, 4000, 4000, 8000, 150, 15000, 10000, 13000, 9000, 5000, 25000, 11000, 12000, 3000, 12000, 15000, 1000, 20000, 10000, 8000, 15000, 12080, 8000, 45000, 6000, 8000, 8000, 8000, 3000, 5500, 4000, 2000, 2500, 1000, 2500, 500, 3000, 10000, 4000, 6000, 38000, 9000, 9000, 4500, 7000, 6000, 6000, 10000, 5000, 1000, 3000, 22000, 20000, 27000, 20000, 20000, 5000, 2000, 5000, 4500, 8000, 3535, 9000, 800, 4000, 1000, 20000, 3000, 5000, 20000, 3000, 4500, 100, 20000, 15000, 1000, 150000, 40000, 20000, 300, 25000, 5000, 15000, 400, 10000, 2900, 1000, 550, 300, 300, 150, 5000, 1800, 500, 200, 300, 107, 2049, 95, 1000, 5000, 1200, 444, 126, 2767, 12000, 3000, 6000, 10000, 1479, 3000, 1000, 1500, 3500, 2000, 5500, 2000, 50000, 10000, 1000, 5000, 2000, 40000, 5000, 300, 2700, 28500, 5400, 1200, 1000, 600, 450, 5000, 500, 7000, 1000, всего поступления на сумму 4227130,84 рублей, то есть 2 раза больше, чем он снимал со счета (как указано судом первой инстанции – 2114300 рублей).

Кроме того, имеется значительное количество снятий со счета с назначением платежа : "Пополнение Инвесткопилки" незначительными суммами (по 50 руб.), которые также не могут быть учтены как снятие с целью аккумуляирования денежных средств.

Следовательно, с учетом отсутствия установленных источников дохода, основания для выводов о том, что снятые со счета денежные средства являются доходом ответчика, которые он аккумулировал и именно за счет этих средств произвел оплату по спорному договору, суд апелляционной инстанции не усматривает.

Ответчик является физическим лицом, в связи с чем, при оценке представленных ответчиком документов необходимо исходить из того, что физическое лицо должно обладать средствами, необходимыми для несения расходов на личные потребности (нужды). Финансовое положение ответчика определяется как размером доходов, так и размером расходов данного лица, и подлежит оценке наряду с иными имеющимися в деле доказательствами и установленными обстоятельствами.

Таким образом, по итогам анализа сведений о доходах Зубкова А.Э. за периоды, предшествующие заключению оспариваемой сделки, суд апелляционной инстанции установил отсутствие финансовой возможности у ответчика произвести оплату по цене, согласованной сторонами оспариваемой сделки.

При условии повышенного стандарта доказывания факта оплаты по договору расписка, подписанная между взаимозависимыми сторонами, не может являться доказательством передачи денежных средств от ответчика должнику.

Таким образом, какие-либо достоверные доказательства реального исполнения ответчиком обязанности оплатить спорное имущество в размере 1200000 руб. лицами, участвующими в деле, не представлены. Реальность передачи денежных средств ответчик не подтвердил.

При формальном указании в оспариваемом договоре от 22.11.2023 стоимости отчуждаемого имущества в размере 1200000 руб., сделка между должником и ответчиком фактически совершена безвозмездно.

При решении вопроса о том, должна ли была другая сторона сделки знать об указанных обстоятельствах, во внимание принимается то, насколько она могла, действуя разумно и проявляя требующуюся от нее по условиям оборота осмотрительность, установить наличие этих обстоятельств (пункт 7 постановления N 63).

Согласно пункту 1 статьи 19 Закона о банкротстве в целях этого Федерального закона заинтересованными лицами по отношению к должнику признаются: лицо, которое в соответствии с Законом "О защите конкуренции" входит в одну группу лиц с должником; лицо, которое является аффилированным лицом должника.

Согласно пункту 3 статьи 19 Закона о банкротстве, заинтересованными лицами по отношению к должнику-гражданину признаются его супруг, родственники по прямой восходящей и нисходящей линии, сестры, братья и их родственники по нисходящей линии, родители, дети, сестры и братья супруга.

В абзаце первом пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве закреплены презумпции осведомленности контрагента о совершении сделки (операции) с целью причинения вреда. Предполагается, что такой информацией располагает заинтересованное по отношению к должнику лицо, а также лицо, которое знает или должно было знать об ущемлении сделкой интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

Так, из представленных в материалы дела сведений и документов следует, что Зубков А.Э. является аффилированным лицом по отношению к должнику. Согласно представленным сведениям из ЗАГСа следует, что Янченко В.В. состоит в браке с Арутюнян Андраник Мясникович и имеет с ним общих детей - Арутюнян Ованес Андраникович, 20.06.1999 года рождения и Арутюнян Арсен Андраникович 22.08.1995 года рождения.

Арутюнян Ованес Андраникович менял фамилию: ранее носил фамилию Янченко.

Арутюнян Вардан Арутюнович, который состоит в родственных отношениях с вышеуказанными лицами, зарегистрирован и проживает по адресу: 347521, Ростовская область, Орловский р-н, Кундрюченский х, Мирный пер, 6.

Зубков А.Э., 28.12.1999 года рождения, также зарегистрирован и проживает по адресу: 347521, Ростовская область, Орловский р-н, Кундрюченский х, Мирный пер, 6.

Объект недвижимости, расположенный по адресу 347521, Ростовская область, Орловский р-н, Кундрюченский х, Мирный пер, 6, – это жилой дом площадью 44,4 м², с кадастровым номером 61:29:0010301:1218.

Вышеуказанные доводы подтверждают наличие тесных связей (дружеских, приятельских или, возможно, даже родственных) между Зубковым А.Э. (ответчик) и Янченко В.В. (должник).

При этом сам ответчик фактически подтверждает наличие близких связей с должником. В письменных дополнениях от 04.02.2026 ответчик указывает, что он родился и проживает в поселке Орловском, Янченко В.В. также проживала в указанном поселке, поселок является небольшим населенным пунктом, "все друг друга знают", Янченко В.В. знакома с родителями ответчика, а информация о продаже имущества стала известна ответчику от его родственников.

Таким образом, ответчик не являлся случайным независимым приобретателем имущества. Напротив, из его собственных пояснений следует, что информация о продаже имущества была получена не из общедоступных источников, а через личные связи и родственников.

Кроме того, согласно выписке о движении денежных средств по расчетному счету № 40817810900029973361, принадлежащему Зубкову Абрааму Эдуардовичу, открытому в АО "ТБанк", за период с 01.01.2022 по 31.12.2023 усматриваются многочисленные входящие и исходящие переводы между ответчиком и Арутюняном Ованесом Андраниковичем, а также Арутюняном Арсеном Андраниковичем, которые являются детьми должника Янченко В.В. (15.01.2022 – 1200 руб., 30.01.2022 – 1400 руб., 31.01.2022

– 300 руб., 05.04.2023 – 50000 руб., 08.04.2023 – 5000 руб., 01.05.2023 – 1000 руб., 03.05.2023 – 500 руб., 23.06.2023 – 9950 руб., 07.07.2023 – 1600 руб. и 2000 руб., 19.07.2023 – 10000 руб., 23.08.2023 – 5000 руб., 15.09.2023 – 250 руб., 26.09.2023 – 200 руб., 27.09.2023 – 1000 руб., 18.10.2023 – 1000 руб.).

Судебная коллегия исходит из того, что совокупность установленных судом обстоятельств свидетельствует о наличии между сторонами сделок: должником и ответчиком фактической аффилированности и осведомленности сторон о цели заключения сделок.

Исходя из установленных по делу обстоятельств, приобретатели имущества должника не были случайными покупателями, и им не должно быть неизвестно о приобретении имущества по заниженной стоимости (в данном случае безвозмездно).

Разрешая вопрос об осведомленности Зубкова А.Э. о наличии у должника противоправной цели отчуждения объектов недвижимости и причинения тем самым вреда имущественным правам кредиторов, а также принимая во внимание правовую позицию Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации о том, что аффилированность лиц может быть подтверждена через поведение лиц в хозяйственном обороте, которое подтверждает их фактическую аффилированность и подконтрольность (определения Верховного Суда Российской Федерации от 11.02.2019 N305-ЭС18-170063, от 14.02.2019 N 305-ЭС18-17629), суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что факт отчуждения должником аффилированному лицу ликвидного имущества безвозмездно, в отсутствие оплаты, свидетельствуют о фактической аффилированности

Из изложенного следует, что к ответчику, как к фактически аффилированному лицу, подлежит применению повышенный стандарт доказывания, исключающий сомнения в достоверности представленных доказательств и доводов.

Поскольку Зубков А.Э. является фактически аффилированным лицом по отношению к должнику, презюмируется, что он знал о совершении сделок с целью причинить вред имущественным правам кредиторов должника (пункт 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 63).

При рассмотрении обособленного спора судебная коллегия установила, что совершая оспариваемые сделки, должник преследовал цель вывода активов, уклоняясь от расчетов с кредиторами, которым был причинен вред в результате отчуждения ликвидного имущества. Цель причинения вреда имущественным правам кредиторов в рассматриваемом случае предполагается, поскольку сделки совершены в отсутствие равноценного встречного предоставления, фактически безвозмездно.

Суд апелляционной инстанции также исследовал обстоятельства фактического владения и пользования спорным домовладением ответчиком, вследствие чего, неоднократно определениями от 21.10.2025, 19.11.2025, 17.12.2025, 14.01.2026, 20.05.2026 суд апелляционной инстанции предлагал Зубкову А.Э. представить доказательства его содержания: оплата имущественных налогов (земельный налог, налог на имущество); оплата коммунальных услуг (газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) за период с 22.11.2023 по настоящее время; в каких взаимоотношениях находился с должником до и после заключения спорной сделки, кому именно передавались денежные средства в счет исполнения обязательств по спорному договору.

Лишь 24.06.2024 посредством электронного отправления в канцелярию суда представлена копия акта о выполненных работах от 04.05.2024, согласно которой ИП Бражник И.В. (подрядчик) выполнил, а Зубковым А.Э. (заказчиком) принял строительно-монтажные работы на сумму 126500 рублей.

Суд критически оценивает представленный акт по следующим основаниям. Согласно общедоступным сведениям, ИП Бражник Игнат Владимирович, ИНН: 615307513702, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя,

26.09.2023, исключен из реестра 19.12.2025, основной вид деятельности: "Торговля розничная по почте или по информационно-коммуникационной сети Интернет" (код 47.91), дополнительные виды деятельности: Производство хлеба и мучных кондитерских изделий, тортов и пирожных недлительного хранения; Торговля розничная безалкогольными напитками в специализированных магазинах; Торговля розничная преимущественно пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными в неспециализированных магазинах; Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания.

Кроме того, доказательства внесения каких-либо платежей по данному акту в материалы настоящего обособленного спора не представлены, ответчик подлинник акта также не представил, источник происхождения копии акта не указал, тем самым лишая сторон права на заявление о фальсификации доказательства.

При этом суд апелляционной инстанции ранее неоднократно предлагал ответчику представить доказательства несения расходов на спорное домовладение, вместе с тем, представление ответчиком спустя 9 месяцев копии акта, которая ранее не была представлена в материалы дела, не может быть принята судом апелляционной инстанции в качестве допустимого и относимого доказательства.

Таким образом, в нарушение положений части 2 статьи 9, части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, надлежащих доказательств фактического использования, владения и содержания спорного домовладения ответчиком не представлено.

Также с целью установления обстоятельств, имеющих значение для спора, суд апелляционной инстанции определением от 20.05.2026 обязал Управление Федеральной налоговой службы по Ростовской области предоставить сведения о плательщике имущественного налога в отношении спорных объектов недвижимости за период с 22.11.2023 по настоящее время, а именно: земельного участка площадью 589 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:7, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, 56; здания (жилого дома), площадью 63,8 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:102, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, 56; нежилого помещения (летней кухни), площадью 37,5 м², с кадастровым номером 61:29:0101137:70, расположенного по адресу: Ростовская область, Орловский район, поселок Орловский, ул. Молодежная, 56. Также предоставить копии указанных платежных документов, с указанием реквизитов плательщика и владельца счета, с которого произведены платежи.

Во исполнение определения суда апелляционной инстанции от УФНС России по Ростовской области поступил ответ, согласно которого установлено, что согласно сведениям, поступившим в налоговые органы Ростовской области из органов Росреестра, в период с 22.11.2023 по настоящее время собственником следующих объектов недвижимости является Зубков Абраам Эдуардович.

Межрайонной ИФНС России № 4 по Ростовской области в соответствии с полученными сведениями в период с 22.11.2023 Зубкову А.Э. (ИНН 612602510380) был исчислен:

1) налог на имущество физических лиц в сумме 188 руб., в том числе по годам: за 1 месяц 2023 года – в размере 13 руб. (по сроку уплаты 02.12.2024).

Инспекцией сформировано налоговое уведомление № 139939110 от 24.07.2024 за 2024 год – в размере 175 руб. (по сроку уплаты 01.12.2025).

Инспекцией сформировано налоговое уведомление № 257129177 от 26.08.2025.

2) земельный налог в сумме 330 руб., в том числе по годам: за 1 месяц 2023 года – в размере 23 руб. (по сроку уплаты 02.12.2024).

Инспекцией сформировано налоговое уведомление № 139939110 от 24.07.2024 за 2024 год – в размере 307 руб. (по сроку уплаты 01.12.2025).

Инспекцией сформировано налоговое уведомление № 257129177 от 26.08.2025.

Сформированные Инспекцией налоговые уведомления на уплату имущественных налогов № 139939110 от 24.07.2024 за 2023 год и № 257129177 от 26.08.2025 за 2024 год переданы в электронной форме через личный кабинет налогоплательщик, пользователем которого Зубков А.Э. является с 01.11.2017.

По состоянию на 23.06.2026 вышеуказанные имущественные налоги Зубковым А.Э. не оплачены.

По вопросу налогообложения Янченко В.В. имущественными налогами в отношении вышеуказанных объектов недвижимости за 2023 год, налоговый орган указал, что в базе данных налоговых органов учтено льготное основание Янченко В.В. - пенсионер.

При расчете налога на имущество физических лиц за 2023 год Янченко В.В., как пенсионеру, в соответствии с подпунктом 10 пункта 1 статьи 407 Налогового кодекса Российской Федерации Инспекцией предоставлена налоговая льгота по налогу на имущество за 11 месяцев 2023 года в отношении жилого дома с кадастровым номером 61:29:0101137:102. При расчете земельного налога за 2023 год Янченко В.В., как пенсионеру, в соответствии с подпунктом 8 пункта 5 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации, Инспекцией предоставлен налоговый вычет по земельному налогу за 11 месяцев 2023 года в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:29:0101137:7.

Принимая во внимание вышеизложенное, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что сделка по отчуждению Янченко В.В. в пользу Зубкова А.Э. объектов недвижимости не была направлена на реальную смену собственника и получение покупателем денежного эквивалента отчужденного имущества, а имела целью формальный вывод имущества должника из его владения во вред имущественным интересам кредиторов.

Ответчик не представил пояснения экономической целесообразности заключения оспариваемой сделки, а также мотивы ее заключения. Должник таких мотивов также не представил, равно как и не указал и не представил доказательства расходования денежных средств, якобы полученных от ответчика по спорной сделке.

В результате заключения договора из собственности должника в пользу заинтересованного лица выбыл ликвидный актив без получения его стоимостного эквивалента, что привело к тому, что кредиторы лишились возможности получить удовлетворение своих требований за счет денежных средств, вырученных в результате его реализации.

Исследовав материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что отчуждение спорного имущества произведено безвозмездно (доказательств иного материалы дела не содержат), что не могло не породить у любого добросовестного и разумного участника гражданского оборота сомнений относительно правомерности безвозмездной передачи имущества на основании договора купли-продажи.

Таким образом, все спорные объекты недвижимости фактически должником безвозмездно отчуждены в пользу фактически аффилированного лица, во вред имущественным интересам кредиторов.

Рассматривая вопрос о применении последствий недействительности сделки, суд апелляционной инстанции исходит из следующего.

Как разъяснено в пункте 29 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63, если сделка, признанная в порядке главы III.1 Закона о банкротстве недействительной, была исполнена должником и (или) другой стороной сделки, суд в резолютивной части определения о признании сделки

недействительной также указывает на применение последствий недействительности сделки (пункт 2 статьи 167 Гражданского кодекса, пункт 1 статьи 61.6 и абзац второй пункта 6 статьи 61.8 Закона о банкротстве) независимо от того, было ли указано на это в заявлении об оспаривании сделки.

Пунктом 1 статьи 167 Гражданского кодекса установлено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В силу пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

На основании пункта 1 статьи 61.6 Закона о банкротстве все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником, а также изъято у должника по сделке, признанной недействительной в соответствии с главой III.1 Закона о банкротстве, подлежит возврату в конкурсную массу. В случае невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, в соответствии с положениями Гражданского кодекса об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

Из материалов настоящего обособленного спора, в том числе сведениями, представленными из Управления Росреестра и налогового органа, следует, что имущество не выбывало из собственности ответчика, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о применении последствий недействительности сделки в виде обязанности Зубкова Абраама Эдуардовича возвратить в конкурсную массу Янченко Веры Викторовны земельный участок с кадастровым номером 61:29:0101137:7 и расположенный на нем жилой дом с кадастровым номером 61:29:0101137:102, по адресу: Ростовская область, п.Орловский, ул. Молодежная, 56.

Во исполнение определения суда апелляционной инстанции, ответчиком доказательства оплаты по договору не представлены, равно как и доказательства финансовой возможности ответчика, расходования должником денежных средств, полученных по договору.

Учитывая безвозмездный характер спорных сделок, ответчик в нарушение положений статей 9, 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации факт оплаты и финансовую возможность не подтвердил, судебная коллегия приходит к выводу, что основания для восстановления права требования ответчика к должнику не имеется.

В пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских

правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Таким образом, суд первой инстанции неполно выяснил обстоятельства, имеющие существенное значение для дела, и принял незаконный судебный акт, что в силу положений пункта 1 части 1 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены обжалуемого определения и принятия нового судебного акта, которым заявленные требования финансового управляющего надлежит удовлетворить.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации при подаче искового заявления по спорам о признании сделок недействительными, не содержащего требования о применении последствий недействительности сделок, размер государственной пошлины для физических лиц составляет 15 000 руб., для организаций - 50 000 руб.

При этом согласно подпункту 9 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации по заявлениям, требованиям и иным обособленным спорам, подлежащим рассмотрению в деле о банкротстве, подлежит уплате государственная пошлина в размере 50 процентов от государственной пошлины, определяемой в соответствии с данным пунктом, исходя из существа заявленных требований.

Таким образом, учитывая, что финансовому управляющему была предоставлена отсрочка по уплате государственной пошлины, с Зубкова Абраама Эдуардовича в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 7500 рублей за подачу заявления в Арбитражный суд Ростовской области.

Согласно подпункту 19 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 08.08.2024 N 259-ФЗ при подаче апелляционной жалобы государственная пошлина для юридических лиц составляет 30 000 руб., для физических лиц - 10000 руб.

ООО Агрофирма "Дубрава" при подаче апелляционной жалобы была уплачена государственная пошлина в размере 30000 руб., что подтверждается платежным поручением от 07.10.2025 № 812

Поскольку заявленные требования финансового управляющего подлежат удовлетворению, судебные расходы по государственной пошлине относятся на ответчика.

Статьей 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, специалистам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), расходы юридического лица на уведомление о корпоративном споре в случае, если Федеральным законом предусмотрена обязанность такого уведомления, и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

В силу части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Таким образом, в основу распределения судебных расходов между сторонами положен принцип возмещения их стороне, выигравшей спор.

Определением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2025 удовлетворено ходатайство общества с ограниченной ответственностью Агрофирма "Дубрава" о назначении по делу судебной экспертизы. Назначена судебная экспертиза по делу № А53-47657/2023 (15АП-13434/2025). Поручено проведение экспертизы Автономной некоммерческой организации "Областное экспертное бюро "Стандарт", эксперту Мироняк Ирине Валерьевне.

Стоимость экспертных услуг установлена в размере 36500 рублей.

Автономная некоммерческая организация "Областное экспертное бюро "Стандарт" представило счет на оплату № 2004/26 от 27.01.2026, согласно которому стоимость производства экспертизы составила 36500 рублей.

Учитывая вышеизложенное, в целях оплаты услуг эксперта по составлению заключения № 2004 от 26.01.2026 автономной некоммерческой организации "Областное экспертное бюро "Стандарт", ИНН 6164031055", с депозитного счета Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда подлежат перечислению денежные средства в сумме 36500 (тридцать шесть тысяч пятьсот) рублей по платежным реквизитам, указанным в счете № 2004/26 от 27.01.2026.

Также определением от 11.02.2026 удовлетворено ходатайство общества с ограниченной ответственностью Агрофирма "Дубрава" о назначении по делу повторной судебной экспертизы. Назначена повторная судебная экспертиза по делу № А53-47657/2023 (15АП-13434/2025). Проведение экспертизы поручено ООО "Первая независимая экспертная компания", эксперту Зозуля Екатерине Александровне.

Стоимость экспертных услуг установлена в размере 70000 рублей.

В материалы дела поступило экспертное заключение № 21996/02-26 от 06.05.2026.

ООО "Первая независимая экспертная компания" представило счет на оплату № 37 от 08.05.2026, согласно которому стоимость производства экспертизы составила 70000 рублей.

В соответствии с частью 1 статьи 108 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации денежные суммы, подлежащие выплате экспертам и свидетелям, вносятся на депозитный счет арбитражного суда лицом, заявившим соответствующее ходатайство, в срок, установленный арбитражным судом. Если указанное ходатайство заявлено обеими сторонами, требуемые денежные суммы вносятся сторонами на депозитный счет арбитражного суда в равных частях.

Из материалов дела следует, что на депозитный счет суда внесены денежные средства:

ООО Агрофирма "Дубрава": по платежному поручению № 1007 от 18.11.2025 - в сумме 36500 руб. (за первую экспертизу); по платежному поручению № 64 от 10.02.2026 в сумме 40000 руб.; по платежному поручению № 164 от 12.03.2026 - в сумме 10000 руб.

Зубковым А.Э.: по платежному поручению № 182569 от 10.02.2026 в сумме 20000 руб.

Поскольку экспертное заключение принято судом в качестве надлежащего доказательства по настоящему обособленному спору, судебный акт принят в пользу финансового управляющего и кредитора ООО "Агрофирма "Дубрава", данные расходы подлежат отнесению на ответчика, в связи с чем, с Зубкова А.Э. в пользу ООО Агрофирма "Дубрава" подлежат взысканию судебные издержки в сумме 86500 рублей, подлежащие выплате экспертам за проведение судебной экспертизы.

Частью 2 статьи 109 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что денежные суммы, причитающиеся экспертам и свидетелям, выплачиваются с депозитного счета арбитражного суда.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 188, 258, 269 - 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Ростовской области от 08.09.2025 по делу № А53-47657/2023 отменить.

Признать недействительным договор купли-продажи от 22.11.2023, заключенный между Янченко Верой Викторовной и Зубковым Абраамом Эдуардовичем.

Применить последствия недействительности сделки.

Обязать Зубкова Абраама Эдуардовича, 28.12.1999 года рождения, возратить в конкурсную массу Янченко Веры Викторовны, ИНН 612602666764, земельный участок с кадастровым номером 61:29:0101137:7 и расположенный на нем жилой дом с кадастровым номером 61:29:0101137:102, по адресу: Ростовская область, п. Орловский, ул. Молодежная, 56.

Взыскать с Зубкова Абраама Эдуардовича, 28.12.1999 года рождения, в доход федерального бюджета государственную пошлину за подачу заявления в Арбитражный суд Ростовской области в сумме 7500 рублей.

Взыскать с Зубкова Абраама Эдуардовича, 28.12.1999 года рождения, в пользу общества с ограниченной ответственностью Агрофирма "Дубрава", ИНН 6148009630, понесенные судебные расходы в сумме 116500 рублей, из них: судебные расходы по государственной пошлине за подачу апелляционной жалобы в сумме 30000 рублей; денежные средства, подлежащие выплате экспертам за проведение судебной экспертизы в сумме 86500 рублей.

Перечислить с депозитного счета Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда автономной некоммерческой организации "Областное экспертное бюро "Стандарт", ИНН 6164031055", денежные средства в сумме 36500 (тридцать шесть тысяч пятьсот) рублей по платежным реквизитам, указанным в счете № 2004/26 от 27.01.2026.

Перечислить с депозитного счета Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда обществу с ограниченной ответственностью "Первая независимая экспертная компания", ИНН 6166069784, денежные средства в сумме 70000 (семьдесят тысяч) рублей по платежным реквизитам, указанным в счете № 37 от 08.05.2026.

Настоящее постановление является основанием для внесения Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области записи о переходе права собственности за Янченко Верой Викторовной, ИНН 612602666764, 01.08.1975 года рождения.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном статьей 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в срок, не превышающий месяца со дня его вступления в законную силу, через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 29.07.2025 7:42:12
Кому выдана Демина Яна Александровна

Г.А. Сурмалян

Судьи

Д.С. Гамов

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 27.04.2026 6:13:27
Кому выдана Гамов Дмитрий Сергеевич

Я.А. Демина