



УДК 346.62

**ВОПРОСУ О МЕХАНИЗМЕ ВЫЯВЛЕНИЯ ПРИЗНАКОВ
НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ
АРБИТРАЖНЫМ УПРАВЛЯЮЩИМ В ПРОЦЕДУРЕ БАНКРОТСТВА**

Иванова Анастасия Александровна

студентка, Оренбургский институт (филиал) федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования
«Московский государственный юридический университет имени О.Е.Кутафина (МГЮА)»,
г.Оренбург

Аннотация. Сделки с землей являются особым объектом оспаривания в процедуре банкротства. В статье анализируется процесс формирования арбитражным управляющим доказательственной базы, подтверждающей наличие признаков недействительности в сделке с землей, с целью последующего обращения в арбитражный суд с заявлением об оспаривании сделки и возвращении неправомерно отчужденного имущества в конкурсную массу.

Ключевые слова: земельный участок, банкротство, арбитражный управляющий, оспаривание сделки, Должник, арбитражный суд, недействительная сделка.

Оспаривание сделок должника в процедуре банкротства является одним из важнейших мероприятий, осуществляемых с целью возвращения в конкурсную массу имущества, подлежащего реализации для последующего удовлетворения требований кредиторов. Именно институт оспаривания сделок должника является эффективным механизмом проведения всесторонней и полной процедуры банкротства, позволяющим достичь осуществления основополагающих целей и задач института банкротства: максимально возможного удовлетворения требований кредиторов, недопущения сокрытия имущества должника и фиктивного банкротства с последующим неправомерным освобождением о дальнейшего исполнения требований кредиторов.

Ключевую роль в оспаривании сделок должника, как и во всей процедуре банкротства, играет арбитражный управляющий, ведь именно он осуществляет реализацию имущества должника, полученные в связи с этим денежные средства распределяются между кредиторами, учитывая все тонкости, которые установлены специальным законодательством, выясняет все обстоятельства предшествующие возбуждению дела о банкротстве, выявляет, преднамеренным ли было банкротство должника, устанавливает аффилированные связи, а также оценивает правомерность совершенных должником сделок с целью недопущения неполного удовлетворения требований кредиторов.



Право подачи заявления об оспаривании сделок банкрота – юридического лица предоставлено внешнему или конкурсному управляющему ст. 61.9 Федерального закона от 26 октября 2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» [1], а возможность направления в Арбитражный суд заявления о признании недействительной сделки должника - гражданина регламентируется ст. 213.32 данного нормативного правового акта. Кроме того, в рассматриваемом процессуальном действии, арбитражный управляющий является независимым от должника, кредиторов и иных участвующих в деле лиц, ведь он имеет право подавать соответствующее заявление «по своей инициативе» [1], что является гарантией отсутствия влияния на управляющего со стороны заинтересованных лиц, которые зачастую выступают сторонами сделки, подлежащей оспариванию.

Законодательство о несостоятельности закрепляет исчерпывающий перечень оснований, по которым сделка должника может быть признана арбитражным судом недействительной: неравноценность встречного исполнения обязательств стороной сделки, в пользу которой отчуждается имущество (например, существенное занижение цены предмета договора купли-продажи), целью совершения сделки является причинение вреда имущественным интересам кредиторов (фиктивно отчужденное имущество не включается в конкурсную массу, не реализуется с целью удовлетворения требований кредиторов, но остается в фактическом владении должника), осведомленность другой стороны сделки об указанных неправомерных целях для ее заключения (часто такого рода сделки заключаются банкротом или лицом, находящимся в преддверии состояния банкротства, с близкими родственниками, пользующимися его полным доверием, что позволяет должнику вывести имеющиеся у него активы во избежание «реализации своего имущества и потери права собственности» [3, с. 10] над ним), совершение сделки в период подозрительности – период, предшествующий подаче заявления о признании лица несостоятельным (банкротом), или же за рамками периода подозрительности в особых случаях (данный период, согласно ст. 61.2 Федерального закона от 26 октября 2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» [1], составляет один или три года). Предметом недействительной сделки могут выступать любые активы должника: транспортные средства, самоходные машины (тракторы, сельскохозяйственные машины, внедорожные автомобилотранспортные средства), маломерные суда (моторная лодка, катер, яхта), предметы роскоши, дома, квартиры, но особым предметом сделки, подлежащей оспариванию, являются земельные участки в связи с особым порядком их включения в конкурсную массу и исключения из нее, реализации данной категории объектов недвижимости, имущественной ценности земельного участка.

В этой связи интересным представляется рассмотреть механизм принятия арбитражным управляющим решения об обращении в арбитражный суд с целью оспаривания сделки в

отношении земельного участка; как он приходит к такому умозаключению, как выявляет признаки недействительности сделок с землей, какую собирает информацию с целью установления аффилированных связей.

Конечно же, в первую очередь арбитражным управляющим в той или иной, являющейся «неотъемлемой частью рыночных отношений» [5.с. 1471 процедуре банкротства, введенной в отношении как физических лиц, институт банкротства которых «достаточно новый и его апробация в российском обществе только набирает обороты» [6, с. 154], так и юридических лиц, направляется запрос в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии о предоставлении выписки из Единого государственного реестра недвижимости о имеющихся правах должника на недвижимое имущество, к которому относятся земельные участки.

Получив ответ на указанный запрос и выявив те земельные участки, право на которые прекращено в период подозрительности, арбитражный управляющий вновь обращается в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, но уже с запросом о выдаче копии документа, являющегося основанием прекращения права на земельный участок.

Необходимо отметить, что вышеуказанные сведения обязан направлять в адрес арбитражного управлявшего сам должник. В случае банкротства юридического лица Федеральный закон от 26 октября 2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» [1] в абз. 2 п. 2 ст. 126 предписывает Директору (руководителю, учредителю) должника следующее: «в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему», а п. 9 ст. 213.9 устанавливает такую обязанность в отношении банкрота — физического лица: «гражданин обязан предоставлять финансовому требованию любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения управляющему по его этому имуществу, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения в течение пятнадцати дней с даты получения требования об этом». Однако, арбитражный управляющий и в случае получения необходимой информации от должника, направляет перечень соответствующих запросов в регистрирующие органы с целью определения полноты и достоверности, представленной должником информации.

Итак, получение арбитражным управляющим копии договора, являющегося основанием прекращения права должника на земельный участок, дает возможность выяснить цену договора в случае его возмездности (договор купли-продажи) или же факт безвозмездной передачи прав на землю (договор дарения). Таким образом, удастся установить была ли цена земельного участка существенно занижена, следовательно, был ли нанесен вред имущественным интересам



кредиторов. А также устанавливается еще одна важная деталь – лицо, с которым был заключен указанный договор, в связи с чем возникает необходимость установления факта наличия или отсутствия аффилированной связи между должником и другой стороны рассматриваемого договора.

С этой целью арбитражный управляющий, независимо от того, является ли факт наличия семейных уз между сторонами договора очевидным (одна фамилия, схожесть в инициалах, позволявшая определить братьев, сестёр и отца банкрота), обращается, органы записи актов гражданского состояния с запросом о предоставлении информации о зарегистрированных или расторгнутых браках должника, а также сведений о его родителях и детях для установления факта наличия или отсутствия родственных связей между банкротом и второй стороной заключенной сделки.

Установив заинтересованность лица, с которым была заключена сделка, явившаяся основанием прекращения права должника на земельный участок, арбитражный управляющий должен убедиться в осведомленности этого лица в том, что целью заключения данной сделки выступило сокрытие имущества и сохранения должником фактического владения указанным объектом недвижимости. С этой целью, а также для установления факта пользования земельным участком должником (засевание земли, уход за ней), управляющий осуществляет выезд по адресу регистрации этого земельного участка, собирает соответствующие доказательства для последующего оспаривания сделки: осуществляет фото - и видеосъемку, в устной беседе узнает отношение сторон договора к заключенной сделке.

Убедившись в необходимости оспаривания сделки, арбитражный управляющий обращается в арбитражный суд с заявлением о признании сделки недействительной и применения закрепленных в ст. 61.6 Федерального закона от 26 октября 2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» [1] последствий ее недействительности в виде возвращения земельного участка в конкурсную массу.

Итак, оспаривание сделок должника по признанию из недействительными являются частью производства по делу о банкротстве, существенную роль в которой играет арбитражный управляющий, так как центральной частью его деятельности является изыскание активов должника для максимального удовлетворения интересов кредиторов. Но специальным предметом сделок, подлежащих оспариванию, являются земельные участки в связи с особым механизмом выявления признаков недействительности сделок, предметом которых они выступают.

Список литературы:



1. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ (ред. от 01 марта 2022 г.) «О несостоятельности (банкротстве)» // СЗ РФ. 2002. N 43. Ст. 4190.
2. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский Кодекс Российской Федерации» И/ СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Иванов Д. А. Оспаривание сделок в процедуре банкротства физических лиц. / Д. А. Иванов // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. № 11-4. 2020. С. 110— 114.
4. Макшанов В. Л. Проблемы определения правового статуса арбитражного управлявшего. I В. Л. Макшанов // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. № 9-2. 2021.С. 147— 149.
5. Алборова М. Т. Лолаева А. С. Признание гражданина банкротом. М. Т. Алборова, А. С. Лолаева // Научные исследования и инновации. № 6. 2021.