

Категорія справи № 908/688/16: Господарські справи (до 01.01.2019); Справи про банкрутство; визнання недійсними правочинів та спростування майнових дій боржника (СК5: п.50).

Надіслано судом: 13.11.2017. Зареєстровано: 14.11.2017. Оприлюднено: 16.11.2017.

Дата набрання законної сили: 08.11.2017

Номер судового провадження: не визначено



номер провадження справи 16/18/16

ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ

У Х В А Л А

08.11.2017

Справа № 908/688/16

Боржник (банкрут) - товариство з обмеженою відповідальністю "БУД М" (код ЄДРПОУ 36145692; 69035, м.Запоріжжя, вул.Горького, 1)

про банкрутство

Ліквідатор арбітражний керуючий Кучак Ю.Ф.

За заявою ліквідатора товариства з обмеженою відповідальністю "БУД М" (код ЄДРПОУ 36145692; 69035, м.Запоріжжя, вул.Горького, 1) арбітражного керуючого Кучака Юрія Федоровича (ідент. № НОМЕР_1; адреса офісу: 08133, АДРЕСА_1)

до відповідача товариства з обмеженою відповідальністю "Глобал Фід" (код ЄДРПОУ 39994244, 46008, м.Тернопіль, вул.Гайова, 8)

про визнання недійсним договору купівлі-продажу від 23.10.2015, укладеного між ТОВ "БУД М" та ТОВ "Глобал Фід", скасування переходу права власності

у справі № 908/688/16 про банкрутство товариства з обмеженою відповідальністю "БУД М" (код ЄДРПОУ 36145692; 69035, м.Запоріжжя, вул.Горького, 1)

Суддя Ніколасенко Р.А.

Представники:

від боржника - Рабчун Р.О. (дов.б/н від 01.09.2017)

від відповідача - Накельський Ю.Б. (дов.б/н від 29.06.2016)

від кредитора "Група компаній "Мрія Агро" - Капустинська Н.П. (дов.№ 25 від 26.11.2015)

ліквідатор не з'явився

В С Т А Н О В И В:

Ухвалою господарського суду Запорізької області від 28.03.2016 (суддя Ніколаєнко Р.А.) порушено провадження у справі № 908/688/16 про банкрутство ТОВ "БУД М".

Постановою господарського суду Запорізької області від 11.04.2016 (суддя Ніколаєнко Р.А.) у справі № 908/688/16 згідно зі ст. 95 Закону України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" в редакції Закону України від 22.12.2011 № 4212-VI ТОВ "БУД М" визнано банкрутом, відкрито ліквідаційну процедуру, ліквідатором банкрута призначено голову ліквідаційної комісії Шевченка Сергія Андрійовича (69001, АДРЕСА_2).

Ухвалою господарського суду Запорізької області від 30.06.2016 у даній справі, яка залишена без змін Вищим господарським судом України за результатами касаційного перегляду, відсторонено голову ліквідаційної комісії Шевченка Сергія Андрійовича від виконання обов'язків ліквідатора у справі № 908/688/16 про банкрутство ТОВ "БУД М", ліквідатором у справі № 908/688/16 про банкрутство ТОВ "БУД М" призначено арбітражного керуючого Кучака Юрія Федоровича (свідомство Мініюсту України № 149 від 25.01.2013; ідент.№ НОМЕР_1; адреса офісу: 08133, АДРЕСА_1).

Ухвалою від 07.12.2016 в межах справи № 908/688/16 про банкрутство ТОВ "БУД М" прийнято до розгляду заяву ліквідатора ТОВ "БУД М" арбітражного керуючого Кучака Ю.Ф. про визнання недійсним правочину - договору купівлі-продажу від 23.10.2015, укладеного між ТОВ "БУД М" та ТОВ "Глобал Фід", посвідченого приватним нотаріусом Тернопільського міського нотаріального округу Ваврів О.Б. та зареєстрованого в реєстрі за № 3355, порушено провадження за заявою, призначено судові засідання, яке неодноразово відкладалося.

26.01.2017 ліквідатором було подано до суду клопотання про уточнення заяви про визнання правочину недійсним, згідно якого окрім вимоги про визнання недійсним договору купівлі-продажу, ліквідатор просить скасувати право власності ТОВ "Глобал Фід" за номером запису у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно № 11734502 шляхом скасування реєстрації переходу права власності від ТОВ "БУД М" до ТОВ "Глобал Фід". Уточнення до заяви ліквідатора про визнання правочину недійсним, з яким заявлено похідну вимогу, судом було прийнято як таке, що не суперечить ст.22 ГПК України (ухвала від 06.02.2017), внаслідок чого предметом розгляду заяви є визнання недійсним договору купівлі-продажу від 23.10.2015, укладеного між ТОВ "БУД М" та ТОВ "Глобал Фід" та скасування права власності ТОВ "Глобал Фід" за номером запису у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно № 11734502 шляхом скасування реєстрації переходу права власності від ТОВ "БУД М" до ТОВ "Глобал Фід".

Ухвалою від 06.02.2017 було задоволено клопотання ліквідатора про продовження строку розгляду заяви на 15 днів, строк розгляду заяви продовжено на 15 днів; частково задоволено клопотання відповідача ТОВ "Глобал Фід" про призначення судової оціночно-будівельної експертизи та призначено в межах розгляду заяви ліквідатора ТОВ "БУД М" про визнання правочину недійсним судову оціночно-будівельну експертизу, проведення якої доручено Харківському науково-дослідному інституту судових експертиз ім.Заслуженого професора М.С.Бокаріуса Міністерства юстиції України (61177, м.Харків, вул.Золочевська, 8-а), на вирішення експерта поставлено наступні питання:

1. Яка станом на 23.10.2015 ринкова вартість нерухомого майна - будівель та споруд, що знаходяться за адресою: Тернопільська область, Гусятинський район, м.Хоростків, вул.Заводська, 1-а, а саме: А - гараж (цистерни для бензину в автогаражі - 2 шт.) загальною площею 837,5 кв.м; Б - контора загальною площею 196,2 кв.м; В - мехмайстерня (гараж для ремонту тракторів, автосвердлови́на № 1 для питної води) загальною площею 1384,4 кв.м; Г - майстерня загальною площею 392,5 кв.м.

2. Яка станом на 07.08.2014 ринкова вартість нерухомого майна - будівель та споруд, що знаходяться за адресою: Тернопільська область, Гусятинський район, м.Хоростків, вул.Заводська, 1-а, а саме: А - гараж (цистерни для бензину в автогаражі - 2 шт.) загальною площею 837,5 кв.м; Б - контора загальною площею 196,2 кв.м; В - мехмайстерня (гараж для ремонту тракторів, автосвердлови́на № 1 для питної води) загальною площею 1384,4 кв.м; Г - майстерня загальною площею 392,5 кв.м.

В зв'язку з призначенням експертизи провадження у справі в частині розгляду заяви ліквідатора про визнання правочину - договору купівлі-продажу від 23.10.2015 між ТОВ "БУД М" та ТОВ "Глобал

Фід" недійсним зупинено до завершення проведення оціночно-будівельної експертизи та отримання її результатів господарським судом Запорізької області.

Ухвалою від 06.03.2017 було поновлено провадження у справі в частині розгляду заяви ліквідатора про визнання правочину - договору купівлі-продажу від 23.10.2015 між ТОВ "БУД М" та ТОВ "Глобал Фід" недійсним для розгляду отриманого клопотання Харківського НДІСЕ ім.Заслуженого професора М.С.Бокаріуса Міністерства юстиції України про надання додаткових матеріалів, необхідних для проведення експертизи та погодження строків проведення експертизи. Клопотання експерта про надання додаткових матеріалів, необхідних для проведення судової експертизи та клопотання про погодження строків проведення експертизи більш ніж 90 днів було задоволено, продовжено строк проведення експертизи. Провадження у справі в частині розгляду заяви ліквідатора про визнання правочину недійсним було знов зупинено до завершення проведення оціночно-будівельної експертизи та отримання її результатів господарським судом Запорізької області.

Не погоджуючись з ухвалою від 06.02.2017 в частині зупинення провадження у справі через призначення експертизи, ТОВ "Глобал Фід" звернулося до Донецького апеляційного господарського суду з клопотанням про поновлення строку на апеляційне оскарження та з апеляційною скаргою, в якій просило скасувати ухвалу господарського суду Запорізької області від 06.02.2017 у справі № 908/688/16.

Постановою Донецького апеляційного господарського суду від 27.03.2017 апеляційну скаргу ТОВ "Глобал Фід" на ухвалу господарського суду Запорізької області у справі № 908/688/16 від 06.02.2017 було залишено без задоволення, ухвалу господарського суду Запорізької області у справі № 908/688/16 від 06.02.2017 - без змін.

ТОВ "Глобал Фід" звернулося до Вищого господарського суду України з касаційною скаргою на постанову Донецького апеляційного господарського суду від 27.03.2017 та ухвалу господарського суду Запорізької області від 06.02.2017 у справі №908/688/16, проте касаційну скаргу повернуто без розгляду.

Харківським НДІСЕ ім.Засл.проф.М.С.Бокаріуса Міністерства юстиції України на ухвалу суду від 06.02.2017 надіслано висновок судової оціночно-будівельної експертизи № 1849 від 01.08.2017 по справі №908/688/16 про банкрутство ТОВ "БУД М".

В зв'язку з отриманням висновку експерта, після повернення матеріалів справи, в тому числі за заявою ліквідатора про визнання правочину недійсним, до господарського суду Запорізької області ухвалою від 25.10.2017 провадження у справі в частині розгляду заяви ліквідатора про визнання правочину - договору купівлі-продажу від 23.10.2015 між ТОВ "БУД М" та ТОВ "Глобал Фід" недійсним поновлено та на 08.11.2017 призначено засідання суду.

Судове засідання зафіксовано аудіозаписом за допомогою програмно-апаратного комплексу "Оберіг".

За підсумками судового засідання 08.11.2017 спір вирішено по суті.

На обґрунтування заявлених вимог ліквідатор зазначив, що під час виконання повноважень йому стало відомо, що за договором купівлі-продажу, укладеним 05.08.2014 з ТОВ "Мрія-Лізинг", ТОВ "БУД М" придбало нерухоме майно по вул.Заводській, 1-а в м.Хоростків Гусятинського району Тернопільської області за договірною ціною в розмірі 40547422,36 грн., а за договором від 23.10.2015 з ТОВ "Глобал Фід", який оспорується, ТОВ "БУД М" відчужило це майно за ціною в розмірі 7618976,40 грн., що в п'ять разів менше за вартість придбання. Зазначене спричинило неспроможність задовольнити кредиторську заборгованість, зокрема перед ТОВ "Група компаній "Мрія Агро", яким заявлено грошові вимоги до боржника у справі про банкрутство, тому існують підстави для визнання договору від 23.10.2015 недійсним в силу ст.20 Закону України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом".

Кредитор у справі про банкрутство ТОВ "Група компаній "Мрія Агро" надало письмові пояснення від 25.01.2017 щодо заяви ліквідатора, згідно з якими вимоги ліквідатора підтримало, зазначивши,

що відчуження майна за оспорюванню угодою за ціною, що в п'ять разів нижча за балансову та значно нижча за ринкову, є економічно недоцільним та суперечить цілям ведення господарської діяльності, а відтак вчинення правочину мало на меті лише уникнення від виконання зобов'язань перед кредиторами. Вважає дії ліквідатора обґрунтованими та такими, що спрямовані на повернення майна боржника до ліквідаційної маси з метою забезпечення інтересів кредиторів.

В судовому засіданні 08.11.2017 представник боржника вимоги заяви підтримав.

Присутня в засіданні представник ТОВ "Група компаній "Мрія Агро" підтримала позицію цього товариства щодо правомірності та обґрунтованості вимог ліквідатора.

Представник відповідача ТОВ "Глобал Фід" в судовому засіданні подав клопотання від 08.11.2017 про призначення додаткової експертизи та зупинення провадження у справі до отримання висновку, яке підтримав усними поясненнями в судовому засіданні. Відповідач вважає, що оцінка проведена всупереч встановленим вимогам, зокрема вимогам п.50 Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою КМУ від 10.09.2003, згідно з яким проведенню незалежної оцінки передують підготовчий етап, на якому здійснюється ознайомлення з об'єктом оцінки. За твердженням відповідача, незалежно від вибору експертом методичного підходу оцінки майна підготовки та проведенню незалежної експертизи майна в будь-якому випадку передують ознайомлення з об'єктом оцінки шляхом фізичного доступу до нього. Всупереч цьому, експерт не звертався до ТОВ "Глобал Фід" з проханням надати доступ до об'єкту оцінки з метою його огляду та обстеження. Представник також звернув на увагу, що експертом використовувалась застаріла - 2012 року технічна документація нерухомості, але ж нерухомість піддається зносу, можливому переобладнанню, т.інш.

Суд не знайшов клопотання ТОВ "Глобал Фід" підставним та обґрунтованим з огляду на таке.

За положеннями ст.42 ГПК України висновок судового експерта повинен містити докладний опис проведених досліджень, зроблені в результаті їх висновки і обґрунтовані відповіді на поставлені господарським судом питання. У випадках недостатньої ясності чи неповноти висновку судового експерта господарський суд може призначити додаткову судову експертизу. Крім того, при необхідності господарський суд може призначити повторну судову експертизу і доручити її проведення іншому судовому експерту.

В постанові Пленуму Вищого господарського суду України від 23.03.2012 № 4 "Про деякі питання практики призначення судової експертизи" роз'яснено, що Додаткова експертиза призначається судом після розгляду ним висновку первинної експертизи, якщо виявиться, що усунути неповноту або неясність висновку в судовому засіданні шляхом заслуховування експерта неможливо. Висновок експерта визнається неповним, якщо досліджено не всі надані йому об'єкти або не дано вичерпних відповідей на всі поставлені перед експертом питання. Висновок експерта визнається неясним, якщо він викладений нечітко або носить непевний, неконкретний характер.

Оцінивши висновок судової оціночно-будівельної експертизи № 1849 від 01.08.2017, складений судовим експертом Кириленко С.А. Харківського НДІСЕ ім.Засл.проф.М.С.Бокаріуса, суд не знайшов підстав для призначення додаткової експертизи, оскільки висновок експерта є повним, не потребує розширення, поставлені питання вирішені і по них надані чіткі та вичерпні висновки.

Звернення на увагу про використання застарілої технічної документації не є обґрунтованим, оскільки складові технічної документації включають об'єкти нерухомості, які зазначені в оспорюваному договорі.

Актуалізація в даному випадку не має значення, рівно як і огляд на місцевості, оскільки на вирішення поставлені питання щодо визначення ринкової вартості об'єктів на 2014 та 2015 роки.

Також відповідач помиляється у тлумаченні вимоги про ознайомлення з об'єктом оцінки. Ця вимога не означає обов'язкового огляду об'єктів дослідження на місцевості.

В даному випадку шляхом витратного, дохідного та порівняльного підходу визначено ринкову вартість - вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату

оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу (згідно до Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав").

Суд знаходить висновок судового експерта обґрунтованим, таким, що узгоджується з матеріалами справи, сумнівів у його правильності не виникає.

Клопотання відповідача про призначення додаткової експертизи та зупинення провадження у справі відхиляється.

Вивчивши матеріали справи, вислухавши представників учасників, суд дійшов висновку про задоволення заяви ліквідатора з огляду на таке.

Встановлено, що 07.08.2014 ТОВ «БУД М» за договором купівлі-продажу з ТОВ «Мрія-Лізинг» (код ЄДРПОУ 35855770, с.Васильківці Гусятинського району Тернопільської області) придбало у власність нерухоме майно - будівлі та споруди, що знаходяться за адресою: Тернопільська область, Гусятинський район, м.Хоростків, вул.Заводська, 1-а, а саме: А - гараж (цистерни для бензину в автогаражі - 2 шт.) загальною площею 837,5 кв.м; Б - контора загальною площею 196,2 кв.м; В - мехмайстерня (гараж для ремонту тракторів, автосвердловина № 1 для питної води) загальною площею 1384,4 кв.м; Г - майстерня загальною площею 392,5 кв.м за договірною ціною 40547422,36 грн.

В п.5 вказаного договору відображено, що ринкова вартість будівель та споруд станом на 30.05.2014 становить 40353491 грн. без врахування ПДВ відповідно до висновку про вартість майна, який є частиною до звіту про оцінку майна ТОВ «Агентство незалежної оцінки «Ваш Експерт» від 05.08.2014. Згідно з п.6 договору покупець - ТОВ «БУД М» зобов'язався сплатити продавцеві - ТОВ «Мрія-Лізинг» 40547422,36 грн. та ПДВ 8109484,47 грн. до 01.09.2014 шляхом перерахування грошових коштів на рахунок продавця.

Оригінал дублікату договору купівлі - продажу від 07.08.2014, який посвідчено приватним нотаріусом Гусятинського районного нотаріального округу Гречанівським А.Я. за реєстровим № 842 та оригінал висновку про вартість майна від 05.08.2014 на виконання ухвали від 26.01.2017 ліквідатором представлено, ці документи оглянуто судом.

Виконання договору від 07.08.2014 покупцем - ТОВ «БУД М» в частині сплати грошових коштів за придбаний об'єкт підтверджується наданою ліквідатором бухгалтерською довідкою ТОВ «Мрія-Лізинг» (вих.№ 03/02/17-1 від 03.02.2017) в тому, що по договору купівлі-продажу будівель та споруд за адресою: Тернопільська область, Гусятинський район, м.Хоростків, вул.Заводська, 1-а від 07.08.2014 ТОВ «БУД М» здійснило оплату на ТОВ «Мрія-Лізинг» в повному обсязі в сумі 48656906,83 грн., в т.ч. ПДВ., а також копією банківської виписки по рахунку ТОВ «Мрія-Лізинг» в ПАТ КБ «Хрещатик».

23.10.2015 ТОВ «БУД М», як продавець, уклало договір купівлі-продажу з ТОВ «Глобал Фід» - покупцем, за яким продало те ж саме майно, яке придбало за договором купівлі-продажу з ТОВ «Мрія-Лізинг» - будівлі та споруди, що знаходяться за адресою: Тернопільська область, Гусятинський район, м.Хоростків, вул.Заводська, 1-а, а саме: А - гараж (цистерни для бензину в автогаражі - 2 шт.) загальною площею 837,5 кв.м; Б - контора загальною площею 196,2 кв.м; В - мехмайстерня (гараж для ремонту тракторів, автосвердловина № 1 для питної води) загальною площею 1384,4 кв.м; Г - майстерня загальною площею 392,5 кв.м. Договір посвідчено приватним нотаріусом Тернопільського міського нотаріального округу Ваврів О.Б. та зареєстрований в реєстрі за № 3355.

Витребуваний від ліквідатора, а також від ТОВ "Глобал Фід" оригінал оспорюваного договору купівлі-продажу від 23.10.2015 суду не представлено.

Згідно з наданими ліквідатором матеріалами він звертався до приватного нотаріуса Тернопільського МНО Ваврів О.Б. за отриманням дублікату договору купівлі-продажу, однак постановою про відмову у вчиненні нотаріальної дії від 03.02.2017 приватним нотаріусом було відмовлено у видачі дублікату. В постанові зазначається, що договір купівлі-продажу був складений у двох примірниках, один з

яких залишився у справах приватного нотаріуса, а інший передано покупцю. Продавцю примірник нотаріально посвідченого договору не видавався.

Ухвалою від 26.01.2017 за відповідним клопотанням ліквідатора арбітражного керуючого Кучака Юрія судом було витребувано від приватного нотаріуса Тернопільського міського нотаріального округу Ваврів Олександри Богданівни (46000, м. Тернопіль, вул. Січинського, 4, оф. 8; свідоцтво №7796) для огляду оригінал договору купівлі-продажу від 23.10.2015, який укладено між ТОВ «Буд М» та ТОВ «Глобал Фід», належним чином завірнену копію договору - у справу.

На ухвалу приватним нотаріусом Ваврів О.Б. надані пояснення (вих. № 29/01-16 від 03.02.2017), якими підтверджено укладення договору купівлі-продажу від 23.10.2015 між ТОВ «Буд М» та ТОВ «Глобал Фід» та вчинення нотаріальної дії з його посвідчення. Одночасно зазначено про неможливість особисто з'явитися до господарського суду Запорізької області задля надання для огляду оригіналу договору та недопустимість пересилання та передачі оригіналів нотаріальних документів. При цьому надано належно звірену копію договору. За таких обставин судом визнано доведеним факт укладення договору купівлі-продажу від 23.10.2015 між ТОВ «Буд М» та ТОВ «Глобал Фід», до того ж цей факт будь-ким не оспорується.

Вказаний договір купівлі-продажу від 23.10.2015 оспорується ліквідатором і суд знаходить це обґрунтованим та правомірним.

В п.5 договору від 23.10.2015 зазначається, що продаж вчиняється за 7618976,40 грн. з ПДВ. Така ціна продажу визначена сторонами за взаємним погодженням. Балансова вартість будівель та споруд становить 6312607 грн. Відповідно до висновку про вартість майна, виконаного ТОВ «Велі Консалтинг» ринкова вартість будівель та споруд, що є об'єктом продажу за цим договором, станом на 15.10.2015 становить 6349147,00 грн. без ПДВ.

Згідно з п.6 договору від 23.10.2015 покупець зобов'язується сплати продавцеві 7618976,40 грн. виключно шляхом перерахування грошових коштів на рахунок продавця до 31.12.2018.

Оплату по договору від 23.10.2015 здійснено, що підтверджено випискою по особовому рахунку ТОВ «БУД М» в ПАТ «КБ «Хрещатик».

Суду представлено звіт № 36-05/14 про визначення ринкової вартості нерухомого майна - будівель та споруд, що знаходяться за адресою: Тернопільська область, Гусятинський район, м.Хоростків, вул.Заводська, 1-а на 30.05.2014, виконаний на замовлення ТОВ «Мрія-Лізинг» оцінювачем ТОВ «Агентство незалежної оцінки «Ваш Експерт», м.Київ, виходячи з висновків якого визначено ціну договору купівлі продажу від 07.08.2014 між ТОВ «Мрія-Лізинг» та ТОВ «БУД М» (48656906,83 грн. з врахуванням ПДВ).

Також надано звіт № 01-10/15 на 16.10.2015 про визначення ринкової вартості нерухомого майна - будівель та споруд, що знаходяться за адресою: Тернопільська область, Гусятинський район, м.Хоростків, вул.Заводська, 1-а, виконаний на замовлення ТОВ «БУД М» оцінювачем ТОВ «Велі Консалтинг», виходячи з висновків якого визначено ціну оспоруваного договору купівлі-продажу від 23.10.2015 між ТОВ «БУД М» та ТОВ «Глобал Фід» (7618976,40 грн. з врахуванням ПДВ).

Крім того, ліквідатором у Київському науково-дослідного інституту судових експертиз було замовлено оцінку на предмет визначення ринкової вартості нерухомого майна банкрута за адресою: Тернопільська область, Гусятинський район, м.Хоростків, вул.Заводська, 1-а станом на 23.10.2015. Згідно з висновком експертного дослідження від 21.09.2016 № 11993/16-43 ринкова вартість об'єкту дослідження станом на 23.10.2015 становить 13888900 грн., в тому числі ПДВ 2314817 грн.

Враховуючи такі розбіжності, з врахуванням заявленого відповідачем клопотання про призначення експертизи, ухвалою від 06.02.2017 судом було призначено оціночно-будівельну експертизу, проведення якої доручено Харківському науково-дослідному інституту судових експертиз ім.Заслуженого професора М.С.Бокаріуса Міністерства юстиції України (61177, м.Харків, вул.Золочевська, 8-а). На вирішення експерта поставлено наступні питання:

1. Яка станом на 23.10.2015 (дата укладення оспорюваного договору між ТОВ «БУД М» та ТОВ «Глобал Фід») ринкова вартість нерухомого майна - будівель та споруд, що знаходяться за адресою: Тернопільська область, Гусятинський район, м.Хоростків, вул.Заводська, 1-а, а саме: А - гараж (цистерни для бензину в автогаражі - 2 шт.) загальною площею 837,5 кв.м; Б - контора загальною площею 196,2 кв.м; В - мехмайстерня (гараж для ремонту тракторів, автосвердловина № 1 для питної води) загальною площею 1384,4 кв.м; Г - майстерня загальною площею 392,5 кв.м.

2. Яка станом на 07.08.2014 (дата укладення договору між ТОВ «Мрія-Лізинг») ринкова вартість нерухомого майна - будівель та споруд, що знаходяться за адресою: Тернопільська область, Гусятинський район, м.Хоростків, вул.Заводська, 1-а, а саме: А - гараж (цистерни для бензину в автогаражі - 2 шт.) загальною площею 837,5 кв.м; Б - контора загальною площею 196,2 кв.м; В - мехмайстерня (гараж для ремонту тракторів, автосвердловина № 1 для питної води) загальною площею 1384,4 кв.м; Г - майстерня загальною площею 392,5 кв.м.

Згідно з висновком судової оціночно-будівельної експертизи №1849 від 01.08.2017 судового експерта Харківського НДІСЕ ім.Засл.проф.М.С.Бокаріуса Міністерства юстиції України ринкова вартість оцінювальних об'єктів нерухомості в цінах на 23.10.2015 складає 14213753 грн., в цінах на 07.08.2014 - 15108133 грн.

В п.4 постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 23.03.2012 № 4 "Про деякі питання практики призначення судової експертизи" підкріплено, що за наявності в одній і тій же справі протилежних за змістом висновків як спеціаліста, так і судового експерта, їх оцінка здійснюється за правилами статей 42, 43 ГПК України з наданням у зазначеному випадку переваги висновкові судового експерта.

За приписами ч.1 ст.203 Цивільного кодексу України зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам.

Ч.1 ст.215 Цивільного кодексу України підставою недійсності правочину встановлює, в тому числі, недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частиною першою статті 203 цього Кодексу.

Згідно з ч.3 ст.215 Цивільного кодексу України якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин).

Ст.20 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» передбачено, що правочини (договори) або майнові дії боржника, які були вчинені боржником після порушення справи про банкрутство або протягом одного року, що передував порушенню справи про банкрутство, можуть бути відповідно визнані недійсними або спростовані господарським судом у межах провадження у справі про банкрутство за заявою арбітражного керуючого або конкурсного кредитора з таких підстав:

боржник безоплатно здійснив відчуження майна, прийняв на себе зобов'язання без відповідних майнових дій іншої сторони, відмовився від власних майнових вимог;

боржник виконав майнові зобов'язання раніше встановленого строку;

боржник до порушення справи про банкрутство взяв на себе зобов'язання, в результаті чого він став неплатоспроможним або виконання його грошових зобов'язань перед іншими кредиторами повністю або частково стало неможливим;

боржник здійснив відчуження або придбав майно за цінами відповідно нижчими або вищими від ринкових, за умови, що в момент прийняття зобов'язання або внаслідок його виконання майна боржника було (стало) недостатньо для задоволення вимог кредиторів;

боржник оплатив кредиторі або прийняв майно в рахунок виконання грошових вимог у день, коли сума вимог кредиторів боржнику перевищувала вартість майна;

боржник прийняв на себе заставні зобов'язання для забезпечення виконання грошових вимог.

Слід визнати, що ТОВ «БУД М» за оспорюваною угодою - договором від 23.10.2015 з ТОВ «Глобал Фід» протягом року, що передував поданню до суду власної заяви про порушення справи про його банкрутство на підставі ст.95 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» та порушенню справи про банкрутство господарським судом, здійснив відчуження майна за цінами нижчими від ринкових, причому придбавши до цього це майно за цінами набагато вище від ринкових.

Звіт про оцінку ТОВ «Агентство незалежної оцінки «Ваш Експерт» № 36-05/14 на 30.05.2014 з визначенням ринкової вартості майна у 40353491 грн., де застосовувався лише один витратний підхід, оцінюється судом критично.

У будь-якому разі, якщо не брати до уваги ринкову вартість, то слід визнати вчинення ТОВ «БУД М» не вигідної та несприятливої для фінансового стану угоди, оскільки майно за оспорюваним договором продано за ціною більш як в п'ять разів меншу за ціну придбання. Крім того, хоча зобов'язання з оплати майна покупцем виконано раніше, умовами оспорюваного договору визначено досить тривалий строк оплати майна - до 31.12.2018. Також не є обґрунтованим й те, що придбавши майно за 48656906,83 грн., його балансовою вартістю визначено 6312607 грн. (п.5 договору від 23.10.2015).

При цьому, у ТОВ «БУД М» на час продажу майна за спірним договором від 23.10.2015 існувала значна кредиторська заборгованість перед ТОВ «Група компаній «Мрія Агро» на підставі договору поворотної фінансової допомоги № 18/03/2015-ГКМА-БМ від 18.03.2015, згідно з яким ТОВ «БУД М» отримав від ТОВ «Група компаній «Мрія Агро» позичкові кошти та у відповідності до договору в редакції додаткової угоди до нього від 24.09.2015 зобов'язався їх повернути до 16.10.2015.

На час настання строку повернення позики заборгованість ТОВ «БУД М» перед ТОВ «Група компаній «Мрія Агро» становила 57334849,18 грн.

Зазначається, що рішенням господарського суду Тернопільської області від 05.02.2016 у справі № 921/1114/15-г/3 з ТОВ "БУД М" на користь ТОВ Група компаній "Мрія Агро" стягнуто 57334849,18 грн. суми неповернутої позики - заборгованості за вказаним договором поворотної фінансової допомоги, 122666,33 грн. - 3% річних та 182700,00 грн. судового збору. Вимоги ТОВ Група компаній "Мрія Агро" до ТОВ "БУД М" визнано судом ухвалою від 23.06.2016 у справі про банкрутство.

Крім того, у ТОВ «БУД М» існувала податкова заборгованість.

Так, при розгляді у справі про банкрутство грошових вимог Чортківської об'єднаної державної податкової інспекції ГУ ДФС у Тернопільській області було встановлено, що у боржника ТОВ «БУД М» обліковувалась заборгованість в розмірі 60731,52 грн., яка виникла на підставі самостійно задекларованих сум податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (декларація від 19.02.2015), податку на прибуток приватних підприємств (податкова декларація від 26.02.2015) та по орендній платі за землю (податковий розрахунок земельного податку від 03.02.2015).

Крім того, існувала й оспорювана заборгованість. Постановою Тернопільського окружного адміністративного суду від 28.12.2015 у справі № 819/1511/13-а, винесеною за результатами нового розгляду адміністративного позову ТОВ "БУД М" про скасування податкових повідомлень-рішень, визнано законним визначення ДПІ податкових зобов'язань ТОВ "БУД М" в розмірі 2371307,78 грн., з яких 253436,00 грн. - штрафні санкції.

Зазначені вимоги Чортківської ОДПІ ГУ ДФС у Тернопільській області визнані ухвалою господарського суду від 27.12.2016 у справі про банкрутство ТОВ «БУД М».

За таких обставин, оскільки оспорюваний ліквідатором договір укладено ТОВ «БУД М» за сім місяців до порушення справи про банкрутство, нерухоме майно продане за ціною нижчою від ринкової вартості та значно нижчої від ціни придбання за наявності значної кредиторської заборгованості слід визнати наявність передбачених ст.20 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», ст.215 Цивільного кодексу України підстав для визнання договору купівлі-продажу від 23.10.2015 між ТОВ БУД М» та ТОВ «Глобал Фід» недійсним.

Заява ліквідатора в частині визнання недійсним договору купівлі-продажу від 23.10.2015 між ТОВ «БУД М» та ТОВ «Глобал Фід» підлягає задоволенню.

В частині вимоги про скасування права власності ТОВ "Глобал Фід" за номером запису у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 11734502 шляхом скасування реєстрації переходу права власності від ТОВ "БУД М" до ТОВ "Глобал Фід" суд зазначає наступне.

Наявними у справі інформаційною довідками з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності підтверджується реєстрація переходу права власності на нерухоме майно, розташоване за адресою: Тернопільська область, Гусятинський район, м.Хоростків, вул.Заводська, 1-а, від ТОВ «БУД М» до ТОВ «Глобал Фід» на підставі договору купівлі-продажу від 23.10.2015, посвідченого приватним нотаріусом Тернопільського міського нотаріального округу Ваврів О.Б. та зареєстрованого в реєстрі за № 3355.

Право власності на майно за ТОВ "Глобал Фід" зареєстровано за номером запису у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно № 11734502.

У відповідності до ст. 328 Цивільного кодексу України Право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Договір, визнаний недійсним, не є підставою права власності.

За таких обставин, суд знаходить вимогу ліквідатора про скасування реєстрації переходу права власності від ТОВ "БУД М" до ТОВ "Глобал Фід", яке зареєстровано за ТОВ "Глобал Фід" за номером запису Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 11734502, яка є похідною, обґрунтованою та такою, що також підлягає задоволенню.

У відповідності до ст.49 ГПК України витрати на проведення судової експертизи покладаються на відповідача.

Оскільки проведення експертизи, вартість якої склала 17856,00 грн. оплачено боржником ТОВ "БУД М" через ліквідатора за платіжними квитанціями № 11069.9608 від 27.04.2017 на суму 7856,00 грн. та № 12184.9608 від 26.04.2017 на суму 10000,00 грн., ця вартість підлягає стягненню з відповідача.

На підставі викладеного, керуючись ст. ст. 2, 9, 10, 20, 40, 95 Закону України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" в редакції Закону України від 22.12.2011 № 4212-VI, ст.ст.4-1, 49, 86 Господарського процесуального кодексу України, суд

У Х В А Л И В :

Заяву ліквідатора задовольнити.

Визнати недійсним договір купівлі-продажу від 23.10.2015, укладений між ТОВ "БУД М" (код ЄДРПОУ 36145692; 69035, м.Запоріжжя, вул.Горького, 1) та ТОВ "Глобал Фід" (код ЄДРПОУ 39994244, 46008, м.Тернопіль, вул.Гайова, 8), посвідчений приватним нотаріусом Тернопільського міського нотаріального округу Ваврів О.Б. та зареєстрований в реєстрі за № 3355.

Скасувати реєстрацію переходу права власності від ТОВ "БУД М" (код ЄДРПОУ 36145692; 69035, м.Запоріжжя, вул.Горького, 1) до ТОВ "Глобал Фід" (код ЄДРПОУ 39994244, 46008, м.Тернопіль, вул.Гайова, 8), яке зареєстровано за ТОВ "Глобал Фід" за номером запису в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 11734502.

Стягнути з товариства з обмеженою відповідальністю "Глобал Фід" (код ЄДРПОУ 39994244, 46008, м.Тернопіль, вул.Гайова, 8) на користь товариства з обмеженою відповідальністю "БУД М" (код ЄДРПОУ 36145692; 69035, м.Запоріжжя, вул.Горького, 1) 17856 (сімнадцять тисяч вісімсот п'ятдесят шість) грн. 00 коп. витрат на проведення експертизи. Видати наказ.

Копії даної ухвали надіслати боржнику, ліквідатору, кредиторам, ТОВ "Глобал Фід".

Суддя

Р.А.Ніколасенко

Категорія справи № 908/688/16: Господарські справи (до 01.01.2019); Справи про банкрутство; визнання недійсними правочинів та спростування майнових дій боржника (СК5: п.50).

Надіслано судом: 13.11.2017. Зареєстровано: 14.11.2017. Оприлюднено: 14.11.2017.

Дата набрання законної сили: 08.11.2017

Номер судового провадження: не визначено



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ

НАКАЗ

про примусове стягнення

08.11.2017

Справа № 908/688/16

На виконання ухвали господарського суду Запорізької області, суддя Ніколасенко Роман Анатолійович, від 08.11.2017 у справі № 908/688/16,

Стягнути з товариства з обмеженою відповідальністю "Глобал Фід" (код ЄДРПОУ 39994244, 46008, м.Тернопіль, вул.Гайова, 8) на користь товариства з обмеженою відповідальністю "БУД М" (код ЄДРПОУ 36145692; 69035, м.Запоріжжя, вул.Горького, 1) 17856 (сімнадцять тисяч вісімсот п'ятдесят шість) грн. 00 коп. витрат на проведення експертизи.

Ухвала набрала законної сили 08.11.2017.

Наказ дійсний для пред'явлення до виконання до 08.11.2020.

Суддя

Р.А.Ніколасенко