

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 308-ЭС15-12123

г. Москва

Дело № А32-29919/2012

26 декабря 2016 г.

резюлютивная часть определения объявлена 19.12.2016

полный текст определения изготовлен 26.12.2016

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Разумова И.В.,

судей Корнелюк Е.С. и Шиловцова О.Ю. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Оздоровительный комплекс «Гамма» Харитонов Кирилла Александровича и общества с ограниченной ответственностью «Коммерческий банк «Юниаструм Банк» на постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2016 (судьи Емельянов Д.В., Шимбарова Н.В., Николаев Д.В.) и постановление Арбитражного суда Северо - Кавказского округа от 16.06.2016 (судьи Денека И.М., Илюшников С.М., Калашникова М.Г.) по делу № А32-29919/2012 Арбитражного суда Краснодарского края.

В заседании приняли участие представители:

конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Оздоровительный комплекс «Гамма» – Беляев О.В. (по доверенности от 20.07.2016), Михайлова Н.В. (по доверенности от 25.11.2016);

общества с ограниченной ответственностью «Коммерческий банк «Юниаструм Банк» – Зенкова М.Ф. (по доверенности от 05.09.2016), Летуновский Е.С. (по доверенности от 05.09.2016);

общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвестиции Управление Активами» – Зенкова М.Ф. (по доверенности от 25.03.2016), Летуновский Е.С. (по доверенности от 25.03.2016).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Оздоровительный комплекс «Гамма», обществ с ограниченной ответственностью «Коммерческий банк «Юниаструм Банк» и «Управляющая компания «Инвестиции Управление Активами», поддержавших доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Оздоровительный комплекс «Гамма» (далее – оздоровительный комплекс «Гамма», должник) его конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением об утверждении порядка и условий продажи имущества должника, находящегося в залоге у общества с ограниченной ответственностью «Коммерческий банк «Юниаструм Банк» (далее – банк), исходя из начальной продажной цены, указанной в отчете независимого оценщика от 14.09.2014 № 16/14, и правил, определенных в Положении по продаже имущества должника на электронных торгах от 30.06.2014, утвержденном банком как залоговым кредитором.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 12.01.2015 (судья Туманова Л.Р.) ходатайство общества с ограниченной ответственностью «МегаСтрой» (конкурсного кредитора; далее – общество «МегаСтрой») о назначении судебной экспертизы по вопросу об оценке имущества должника отклонено, начальная продажная цена имущества, заложенного оздоровительным комплексом «Гамма», установлена в размере 371 725 196 рублей, в том числе:

- спальный корпус № 1 в размере 74 462 880 рублей 80 копеек;
- спальный корпус № 2 в размере 74 168 276 рублей 80 копеек;
- спальный корпус № 3 в размере 74 168 276 рублей 80 копеек;
- спальный корпус № 4 в размере 74 462 880 рублей 80 копеек;
- спальный корпус № 5 в размере 74 462 880 рублей 80 копеек.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2016 определение суда первой инстанции изменено – начальная продажная цена заложенного имущества установлена в размере 580 409 819 рублей 20 копеек, а именно:

- спальный корпус № 1 – 116 746 355 рублей 20 копеек;
- спальный корпус № 2 – 115 868 857 рублей 60 копеек;
- спальный корпус № 3 – 116 456 467 рублей 20 копеек;
- спальный корпус № 4 – 116 746 355 рублей 20 копеек;
- спальный корпус № 5 – 114 591 784 рублей 80 копеек.

Арбитражный суд Северо - Кавказского округа постановлением от 16.06.2016 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, конкурсный управляющий должником и банк просят отменить постановление окружного суда и изменить постановление суда апелляционной инстанции, исключив из мотивировочной части вывод об отсутствии оснований для учета в общей стоимости заложенного имущества (для целей определения начальной цены его продажи) стоимости нежилых помещений в спальном корпусе № 5, отчужденных должником в пользу третьего лица.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В. от 18.11.2016 кассационные жалобы переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационных жалобах и объяснениях представителей участвующих в обособленном споре лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.06.2013 требования банка признаны обоснованными и включены в состав третьей очереди реестра требований кредиторов оздоровительного комплекса «Гамма», в том числе в размере 314 430 425 рублей как обеспеченные залогом имущества должника.

Обращаясь в суд, конкурсный управляющий просил утвердить начальную продажную цену имущества должника, находящегося в залоге у банка, в размере определенном в отчете независимого оценщика (общества с ограниченной ответственностью «Индекс-Прайм») от 14.09.2014 № 16/14.

Залоговый кредитор направил в материалы дела возражения, обратив внимание на то, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» начальная продажная цена имущества должна устанавливаться в размере 80 процентов от рыночной стоимости имущества, определенной оценщиком.

Общество «МегаСтрой» в своих возражениях сослалось на существенное занижение стоимости заложенного имущества оценщиком и, как следствие, на наличие оснований для проведения судебной экспертизы.

По результатам рассмотрения требований арбитражного управляющего и заявленных кредиторами возражений, суд первой инстанции, отклонив ходатайство о назначении судебной экспертизы, установил начальную продажную цену заложенного имущества в размере 80 процентов от его стоимости, указанной оценщиком в отчете от 14.09.2014 № 16/14.

Суд апелляционной инстанции по результатам назначенной им судебной экспертизы пришел к выводу о занижении действительной стоимости

имущества оздоровительного комплекса «Гамма» в отчете от 14.09.2014 № 16/14 и изменил определение суда первой инстанции. При этом начальная продажная цена имущества скорректирована судом апелляционной инстанции дважды: во-первых, исходя из 80 процентов от рыночной оценки, установленной судебной экспертизой, во-вторых, путем исключения из начальной продажной цены стоимости трех нежилых помещений (комнат 96, 97 и 98), находящихся в спальном корпусе № 5, в отношении которых оздоровительный комплекс «Гамма» (продавец) до введения процедуры банкротства подписал с обществом с ограниченной ответственностью «Металл-Арм» (покупателем) договор купли-продажи от 01.01.2011. Суд указал на наличие фактически исполненной и не признанной недействительной в установленном законом порядке сделки.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции в указанной части, дополнительно указав на то, что отсутствие государственной регистрации права собственности продавца на три упомянутых нежилых помещения как на самостоятельные объекты недвижимости, а также отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на эти помещения к покупателю не препятствуют исключению их стоимости из начальной продажной цены, определенной экспертным путем.

Между тем судами апелляционной инстанции и округа не учтено следующее.

На основании пункта 1 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) право собственности переходит к приобретателю по договору с момента передачи вещи, если иное не установлено договором или законом. В отношении недвижимого имущества момент перехода права собственности императивно привязан к моменту регистрации такого перехода (пункт 2 статьи 223 Гражданского кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 131 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) все имущество должника, имеющееся на день открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу, из которой осуществляется удовлетворение требований конкурсных кредиторов должника.

По общему правилу, с момента признания должника банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства требования кредиторов по неденежным обязательствам имущественного характера трансформируются в денежные (абзац седьмой пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве, абзац второй пункта 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»). Такие требования подлежат денежной оценке, они рассматриваются по правилам статьи 100 Закона о банкротстве и удовлетворяются в общем порядке, предусмотренном статьями 134 и 142 названного Закона.

Суды апелляционной инстанции и округа ошибочно не приняли во внимание приведенные положения Гражданского кодекса и Закона о банкротстве. Констатируя наличие зарегистрированного права собственности должника на все нежилые помещения, находящиеся в спальном корпусе № 5, суды, по сути, исключили три помещения (комнаты 96, 97 и 98) из конкурсной массы без должного разрешения вопроса о том, возможно ли приобретение права собственности на данные помещения покупателем в период после введения процедуры конкурсного производства.

Допущенные судами апелляционной инстанции и округа нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов должника и его кредиторов, в том числе банка, в сфере предпринимательской деятельности, в связи с чем обжалуемые постановления следует отменить на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а обособленный спор – направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2016 и постановление Арбитражного суда Северо - Кавказского округа от 16.06.2016 по делу № А32-29919/2012 Арбитражного суда Краснодарского края отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

Е.С. Корнелюк

судья

О.Ю. Шилов