79005_1059081

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС17-17171

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 22 февраля 2018 года

Резолютивная часть объявлена 19.02.2018.
Полный текст изготовлен 22.02.2018.

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

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,

судей Букиной И.А. и Самуйлова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «СМК-Универсал» (далее – должник) на постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2017 (судьи Агибалова Г.И., Самохвалова А.Ю. и Смирников А.В.) и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 08.08.2017 (судьи Конопатов В.В,, Кашапов А.Р. и Богданова Е.В.) по делу № А12-44790/2015 Арбитражного суда Волгоградской области.

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий должником Трякин А.П., а также представители:

общества с ограниченной ответственностью «Гера» (далее - общество «Гера») - Вдовина О.В.;

акционерного общества «Волгоградгоргаз» (далее - общество «Волгоградгоргаз») - Сеничкин А.Ю.;

общества с ограниченной ответственностью «Нижневолжская строительная компания «Универсал» (далее - общество НСК «Универсал») - Голиков С.В.;

публичного акционерного общества «Промсвязьбанк» (далее - банк) - Хижова Е.А.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., объяснения участвующих в обособленном споре лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве должника его конкурсный управляющий обратился в Арбитражный суд Волгоградской области с заявлением о признании недействительным договора купли-продажи от 19.08.2014 (далее - договор купли-продажи), заключенного между должником и обществом «ГЕРА», и применении последствий недействительности сделки.

Определением суда первой инстанции от 14.10.2016 в удовлетворении заявления конкурсного управляющего отказано.

Определением от 12.12.2016 Двенадцатый арбитражный апелляционный суд перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции. Постановлением того же суда от 27.04.2017 определение от 14.10.2016 отменено, в удовлетворении заявления отказано.

Суд округа постановлением от 08.08.2017 оставил постановление суда апелляционной инстанции от 27.04.2017 без изменения.

В кассационной жалобе на указанные судебные акты, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, конкурсный управляющий должником, ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, просит их отменить.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В. от 19.01.2018 кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Общества «Волгоградгоргаз» и НСК «Универсал» в представленных отзывах просят кассационную жалобу удовлетворить, обжалуемые судебные акты отменить.

Общество «Гера» в своем отзыве на кассационную жалобу просит оставить судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании конкурсный управляющий должником, представители обществ «Волгоградгоргаз», НСК «Универсал» и банка поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзывах на нее. Представитель общества «Гера» против удовлетворения кассационной жалобы возражал.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзывах на нее, выслушав присутствующих в судебном заседании

лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по обособленному спору судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов обособленного спора, по условиям договора купли-продажи должником в пользу общества «Гера» отчуждено здание административно-ремонтного центра общей площадью 1036,8 кв. м., а также здания складских и вспомогательных помещений общей площадью 401,7 кв. м. по цене 9 500 000 руб.

Ссылаясь на совершение сделки заинтересованными лицами при неравноценном встречном исполнении в целях причинения вреда кредиторам должника, конкурсный управляющий должником обратился в арбитражный суд с заявлением о признании договора купли-продажи недействительным на основании статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Разрешая спор по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции, апелляционный суд по ходатайству конкурсного управляющего назначил судебную экспертизу с целью определения рыночной стоимости спорных объектов недвижимого имущества по состоянию на момент совершения сделки, которая определена экспертом в размере 9 130 000 руб., в том числе здания административно-ремонтного центра - 4 420 080 руб., здания складских и вспомогательных помещений - 1 718 920 руб., права аренды земельного участка под зданиями - 2 991 000 руб.

Принимая во внимание заключение эксперта, суд апелляционной инстанции указал на недоказанность неравноценности встречного представления и, как следствие, на отсутствие оснований для признания договора купли-продажи недействительной сделкой.

Отклоняя ходатайство конкурсного управляющего о проведении повторной судебной экспертизы по определению рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, суд счел, что данный экспертом вывод является ясным и полным, не содержит противоречий, не вызывает сомнений.

Суд округа с выводами суда апелляционной инстанции согласился.

Между тем судами не учтено следующее.

Ходатайствуя о проведении повторной экспертизы, конкурсный управляющий ссылался на то, что выводы эксперта не согласуются с кадастровой стоимостью спорного имущества (16 336 924,75 руб., в том числе здание административно-ремонтного центра - 12 731 043,46 руб., здания складских и вспомогательных помещений - 3 605 881,29 руб.) без учета права аренды земельного участка, которая существенно превышает закрепленную в спорном договоре и установленную экспертом его общую стоимость. При этом обращал внимание на цену (19 000 000 руб.), по которой названное имущество приобреталось должником в 2011 году.

Кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны. Кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в

результате индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 № 10761/11).

В рассматриваемом случае определенная экспертом рыночная стоимость спорного имущества, оказавшаяся значительно ниже его кадастровой стоимости и цены приобретения, принята судом без выяснения указанных обстоятельств и обоснования причин столь существенной разницы.

Заключение эксперта не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами. По результатам оценки доказательств суду необходимо привести мотивы, по которым он принимает или отвергает имеющиеся в деле доказательства (части 4, 5, 7 статьи 71, пункт 2 части 4 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Однако доводы конкурсного управляющего судом апелляционной инстанции во внимание не приняты.

Признавая результаты судебной экспертизы достоверными, суд апелляционной инстанции не указал, какие индивидуальные особенности зданий, не учтенные при проведении оценки массовым методом в ходе государственной кадастровой оценки, привели к значительному завышению кадастровой стоимости по отношению к рыночной цене, не сослался на какие-либо ошибки, допущенные при проведении кадастровой оценки земельных участков (в том числе, на недостоверность сведений о недвижимости, использованных при кадастровой оценке).

Вопрос соотношения цены приобретения спорного имущества, его кадастровой стоимости со стоимостью, определенной по результатам экспертизы, судом вообще не исследовался.

Поскольку разрешение указанных вопросов имеет существенное значение для правильного рассмотрения спора, вывод о наличии либо отсутствии сомнений как в обоснованности заключения эксперта, так и в назначении по делу повторной экспертизы, на проведении которой настаивал конкурсный управляющий должником, преждевременен.

Суд округа недостатки суда апелляционной инстанции не устранил.

Допущенные судами нарушения являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов должника и его кредиторов, в связи с чем обжалуемые судебные акты на основании пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением обособленного спора 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 Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2017 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 08.08.2017 по делу № А12-44790/2015 Арбитражного суда Волгоградской области отменить.

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

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья Д.В. Капкаев

Судья И.А. Букина

Судья С.В. Самуйлов