

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС19-25116

г. Москва

Дело № А41-69192/2013

2 июня 2020 г.

резолютивная часть определения объявлена 28.05.2020

полный текст определения изготовлен 02.06.2020

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,

судей Корнелюк Е.С. и Самуйлова С.В., –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области на определение Арбитражного суда Московской области от 25.03.2019, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.09.2019 по делу № А41-69192/2013.

В заседании приняли участие представители:

Администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области – Осипов Ю.С. (по доверенности от 30.12.2019) Слободянская Н.И. (по доверенности от 13.08.2019),

конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «РИК» Гришина И.В. – Молодецкий А.В. (по доверенности от 15.04.2020).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей Администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителя конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «РИК» Гришина И.В., просившего оставить обжалуемые судебные акты без изменения,

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 «РИК» (далее – должник) Администрация муниципального образования городской округ Люберцы Московской области (далее – администрация) обратилась в суд с заявлением о признании недействительными торгов по продаже имущества должника (лот № 2), оформленных протоколом от 20.09.2018, а также договора купли-продажи, заключенного 25.09.2018 с победителем этих торгов – индивидуальным предпринимателем Селивановым А.Ю. Кроме того, администрация просила применить последствия недействительности договора купли-продажи.

Определением Арбитражного суда Московской области от 25.03.2019 в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2019 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 30.09.2019 определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, администрация просит отменить названные определение и постановления, направив обособленный спор на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

В отзыве на кассационную жалобу конкурсный управляющий должником просит обжалуемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В. от 23.03.2020 кассационная жалоба администрации передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзыве на нее, объяснениях представителей лиц, участвующих в обособленном споре, явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, должнику на праве собственности принадлежало нежилое здание центрального теплового пункта (кадастровый номер 50:22:0020101:1207), расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, улица Текстильщиков, строение 6А (далее – нежилое здание ЦТП), а также расположенный под этим зданием земельный участок (кадастровый номер 50:22:0020101:866) (далее – земельный участок).

Решением суда от 13.10.2015 должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура конкурсного производства.

Продажа имущества и имущественных прав должника осуществлена 20.09.2018 посредством проведения торгов в форме открытого аукциона.

Нежилое здание ЦТП и земельный участок вошли в состав лота № 2. Они реализовывались совместно с оборудованием, находящимся в здании, и правами требования должника к третьим лицам.

Победителем торгов по лоту № 2 признан индивидуальный предприниматель Селиванов А.Ю., с которым 25.09.2018 заключен договор купли-продажи.

Полагая, что нежилое здание ЦТП и земельный участок отчуждены с нарушением требований закона, администрация с целью защиты интересов населения рабочего поселка Октябрьский городского округа Люберцы Московской области обратилась в суд с заявлением о признании торгов и договора купли-продажи недействительными и о применении последствий недействительности договора.

Заявление администрации мотивировано тем, что нежилое здание используется как центральный тепловой пункт, задействовано в системах горячего водоснабжения и теплоснабжения шести многоквартирных домов, то есть является социально значимым объектом, в связи с чем его следовало реализовывать посредством проведения торгов в форме конкурса (пункт 4 статьи 132 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве)). Оно должно было быть продано с обязательным условием о заключении с органом местного самоуправления соглашения об использовании объекта в соответствии со сложившимся назначением. При этом администрация обращала внимание судов на то, что должник, владевший нежилым зданием ЦТП, имел статус единой теплоснабжающей организации, для которой Комитетом по ценам и тарифам Московской области устанавливались тарифы в сфере горячего водоснабжения и теплоснабжения.

Признавая заявление администрации необоснованным, суды первой и апелляционной инстанций сочли, что она не подтвердила принадлежность спорного объекта к числу социально значимых, поскольку имущество учтено органами инвентаризации как нежилое здание, подобные объекты могут быть приспособлены для использования в различных целях.

С этими выводами согласился окружной суд.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно статье 131 Закона о банкротстве объекты коммунальной инфраструктуры, принадлежащие должнику, включаются в конкурсную массу.

Отчуждение таких объектов в силу прямого указания пункта 4 статьи 132 Закона о банкротстве происходит в особом порядке – в форме конкурса – с возложением на покупателя обязанности надлежащим образом содержать и использовать названные объекты в соответствии с их целевым назначением, а

также исполнять иные устанавливаемые законодательством Российской Федерации обязательства. Гарантиями сохранения режима целевого использования объектов коммунальной инфраструктуры являются закрепленная в пунктах 4.1 и 4.2 статьи 132 Закона о банкротстве обязанность покупателя заключить с органом местного самоуправления соглашение об исполнении условий, указанных в пункте 4 статьи 132 Закона о банкротстве, и предусмотренные пунктом 4.2 статьи 132 этого Закона последствия нарушения данного соглашения в виде расторжения в судебном порядке договора купли-продажи по иску органа местного самоуправления и передачи объектов в собственность муниципального образования с выплатой им денежной компенсации покупателю.

Приведенное правовое регулирование обусловлено необходимостью обеспечения жизненных потребностей населения в коммунальных услугах.

Администрация как орган местного самоуправления, отнесенный Законом о банкротстве к числу участников отношений, возникающих при смене собственника объекта коммунальной инфраструктуры при несостоятельности, является лицом, имеющим материально-правовой интерес в оспаривании торгов по продаже упомянутых объектов, совершенных в ненадлежащей форме – в форме аукциона, в обход законодательных процедур и ограничений, налагаемых в связи с этими процедурами на нового собственника. Поэтому она может требовать признания аукционных торгов, заключенного по их результатам договора недействительными на основании статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суды первой и апелляционной инстанции констатировали недоказанность администрацией того обстоятельства, что нежилое здание ЦТП относится к числу объектов коммунальной инфраструктуры.

Данный вывод сделан с нарушением требований процессуального закона о доказывании и об оценке доказательств.

В силу статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства в их совокупности и взаимосвязи, осуществляя проверку каждого доказательства, в том числе с позиции его достоверности и соответствия содержащихся в нем сведений действительности. При этом в судебном акте указываются не только результаты оценки принятых судом доказательств, но и мотивы, по которым было отказано в принятии тех или иных доказательств.

Вопреки положениям названной статьи и статей 168, 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суды первой и апелляционной инстанций не исследовали и не оценили ни одно из доказательств, представленных в подтверждение довода о целевом назначении нежилого здания:

технический паспорт, составленный государственным унитарным предприятием Московской области «Московское областное бюро технической

инвентаризации», в котором нежилое здание названо центральным тепловым пунктом гражданского и производственного назначения;

экспликацию к поэтажному плану, согласно которой из общей площади нежилого здания ЦТП, равной 723,6 кв. м, помещение, поименованное собственно центральным тепловым пунктом, занимает 282,5 кв. м, примок центрального теплового пункта – 23,5 кв. м;

перечень оборудования, находящегося в нежилом здании ЦТП, которое было реализовано вместе со зданием (теплоустановки, теплосчетчики, шкафы котловые, шкафы управления котлом, шкафы контроля параметров сети, шкафы управления давлением в сети, экономайзеры, теплосчетчики, насосы, задвижки, трубы и т.д.) (акт приема-передачи к договору купли-продажи от 25.09.2018);

акт разграничения эксплуатационной ответственности по тепловым сетям (приложение к договору теплоснабжения), из которого усматривается, что поставка тепловой энергии в ряд многоквартирных домов осуществляется через нежилое здание ЦТП;

письмо акционерного общества «Люберецкая теплосеть» от 01.11.2018 № 1587, в котором сообщается, что шесть многоквартирных домов рабочего поселка Октябрьский обеспечиваются тепловой энергией с использованием нежилого здания ЦТП;

договор аренды от 01.10.2018 № 1/2018, заключенный победителем торгов Селивановым А.Ю. (арендодателем) с муниципальным унитарным предприятием «Октябрьское жилищное управление» (арендатором), в соответствии с которым нежилое здание ЦТП сразу после приобретения передано в аренду организации жилищно-коммунального хозяйства для использования не только в качестве офиса, но и в непосредственных технологических целях.

В силу статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса конкурсный управляющий и победитель торгов должны были доказывать свои возражения, опровергнув доводы администрации. Им не составляло труда представить документы, указывающие на то, что тепловой пункт в действительности не используется для снабжения тепловой энергией абонентов, проживающих в соседних многоквартирных жилых домах (например, акты осмотра помещений с фотографиями). Однако такого рода доказательства процессуальные оппоненты администрации не представили.

Суды первой и апелляционной инстанций ошибочно освободили конкурсного управляющего и победителя торгов от необходимости доказывания возражений по иску, согласившись с их документально неподтвержденными утверждениями и ограничились формальной ссылкой на возможность использования здания ЦТП в различных целях. По сути, суды уклонились от разрешения вопроса о том, задействовано ли нежилое здание ЦТП или его часть в работе систем горячего водоснабжения и теплоснабжения многоквартирных жилых домов рабочего поселка. Вместе с тем этот вопрос

имел ключевое значение для правильного определения формы проведения торгов по продаже имущества должника, и, как следствие, для вывода о действительности аукциона.

Суд округа данные недостатки не устранил.

Изложенные в отзыве на кассационную жалобу доводы конкурсного управляющего о том, что в нежилом здании ЦТП имеются помещения свободного назначения (офисные помещения), сами по себе не могут свидетельствовать о необходимости сохранения юридической силы аукционных торгов. Нахождение в здании как помещений, относящихся к общим объектам коммунальной инфраструктуры, так и помещений, не являющихся таковыми, не позволяет реализовать их единым лотом на аукционе, игнорируя положения статьи 132 Закона о банкротстве. В этом случае конкурсный управляющий как антикризисный менеджер должен был рассмотреть вопросы о возможности и целесообразности (с точки зрения интересов конкурсной массы) раздела исходного объекта недвижимости и отдельной реализации новых объектов (одного на конкурсе, второго на аукционе).

Не может согласиться судебная коллегия и с утверждениями конкурсного управляющего относительно того, что центральный тепловой пункт – это совокупность оборудования, не включающая в себя помещения, в которых данное оборудование смонтировано. По смыслу преамбулы (термины и определения), пункта 9.1.3 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 24.03.2003 № 115, статьи 132 Закона о банкротстве для целей квалификации имущества в качестве объекта коммунальной инфраструктуры, подлежащего реализации на конкурсе, принимаются во внимание как комплекс устройств, предназначенный для создания системы теплоснабжения двух и более зданий, так и обособленное помещение, в котором данный комплекс расположен.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов администрации и населения рабочего поселка Октябрьский, в связи с чем определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа следует отменить на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обособленный спор – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора суду следует установить назначение нежилого здания ЦТП, его частей, исследовав и оценив представленные доказательства и доводы участников спора, и исходя из этого определить надлежащую форму проведения торгов по его реализации.

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 :

определение Арбитражного суда Московской области от 25.03.2019, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.09.2019 по делу № А41-69192/2013 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

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
судья
судья

И.В. Разумов
Е.С. Корнелюк
С.В. Самуйлов