

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС19-12575 (2)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

02 февраля 2023 года

Резолютивная часть объявлена 26.01.2023.

Полный текст изготовлен 02.02.2023.

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

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,
судей Разумова И.В. и Самуйлова С.В. –

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Стасюк Е.С. с использованием системы видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Краснодарского края (судья Гордюк А.В. при ведении протокола помощником судьи Дуплякиной О.К.) и Арбитражного суда Ростовской области (судья Колесник И.В. при ведении протокола помощником судьи Харатьян А.А.)

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Вивальди» (далее – общество «Вивальди») на постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.04.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.06.2022 по делу № А32-33769/2016 Арбитражного суда Краснодарского края.

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Иван Калита» Извеков К.А., а также представители:

общества с ограниченной ответственностью «АрхСтройМонтажИнвест» (далее – общество «АрхСтройМонтажИнвест») – Арсентьева Н.В.;

Веремчука А.Ф. – Сухомлинова О.А.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., объяснения представителей участвующих в деле лиц, судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Иван Калита» (далее – должник) его конкурсный управляющий обратился с заявлением о признании недействительным соглашения о передаче прав и обязанностей застройщика от 15.02.2016, заключенного должником и обществом «Вивальди», и применении последствий признания сделки недействительной в виде взыскания с должника стоимости имущества, подлежащего передаче должнику, в размере 71 033 159 руб. и процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 21 554 032 руб. 91 коп.

Определением суда первой инстанции от 17.01.2022 в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 19.04.2022 определение от 17.01.2022 отменено, сделка признана недействительной, с общества «Вивальди» взыскано 199 355 744 руб. В удовлетворении заявления в остальной части отказано.

Суд округа постановлением от 17.06.2022 оставил постановление от 19.04.2022 без изменения.

В кассационной жалобе на судебные акты судов апелляционной инстанции и округа, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «Вивальди», ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, просит их отменить.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 12.12.2022 кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу конкурсный управляющий должником просит оставить кассационную жалобу без удовлетворения, считая судебные акты законными.

В судебном заседании представитель Веремчука А.Ф. (представителя участников должника) поддержал кассационную жалобу по изложенным в ней доводам, конкурсный управляющий должником и представитель общества «АрхСтройМонтажИнвест» против удовлетворения кассационной жалобы возражали.

Проверив доводы, изложенные в кассационной жалобе, заслушав присутствующих в судебном заседании представителей участвующих в споре лиц, судебная коллегия считает, что судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, должник (застройщик) и общество «Вивальди» (новый застройщик) заключили соглашение от 15.02.2016 о передаче прав и обязанностей застройщика 9-этажного многосекционного жилого дома с пристроенным офисным зданием. По условиям соглашения общество «Вивальди» принимает пассивы на сумму 178 348 240 руб., выраженные в обязанности передать участникам строительства квартиры, оплата за которые ими частично произведена в размере 109 660 191 руб., а также активы на сумму 114 379 628 руб., представляющие собой стоимость выполненных на объекте строительных работ. После сдачи дома в эксплуатацию должнику передается 915,9 кв. м нежилых помещений стоимостью 36 636 000 руб., последнему также оставлено требование к дебиторам в размере 34 397 159 руб.

В результате судебной экспертизы определена рыночная стоимость перехода прав застройщика в отношении жилого дома по состоянию на 15.02.2016 в размере 199 355 744 руб.

Отказывая в удовлетворении заявления, суд первой инстанции, принимая во внимание условия соглашения, обстоятельства, установленные решением суда общей юрисдикции, а также результат судебной экспертизы, указал на недоказанность причинения вреда должнику.

Суд апелляционной инстанции, в свою очередь, исходил из выбытия из владения должника его единственного актива при наличии неисполненных обязательств перед кредиторами в отсутствие равноценного встречного исполнения в пользу заинтересованного лица с целью причинения вреда имущественным правам кредиторов должника. При этом суд указал на невозможность в силу жилищного законодательства передачи должнику нежилых помещений в счет исполнения обязательств по соглашению, а также отметил, что решением суда общей юрисдикции в иске к дебиторам должника отказано. Суд счел, что денежные средства, полученные должником от участников долевого строительства, не могут быть приняты в расчет при определении встречного исполнения полученного по сделке с учетом возникших у должника обязательств по оплате выполненных работ.

Применяя последствия недействительности сделки, суд взыскал с общества «Вивальди» 199 355 744 руб. в счет возмещения стоимости прав застройщика в отношении жилого дома, а также восстановил право требования общества «Вивальди» к должнику на сумму 1 500 000 руб. (расходы по страхованию ответственности).

Суд округа выводы суда апелляционной инстанции поддержал.

Между тем судами не учтено следующее.

Пункт 1 статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривает возможность признания сделки должника недействительной, если она совершена при неравноценном встречном исполнении.

Неравноценным встречным исполнением обязательств признается, в частности, любая передача имущества или иное исполнение обязательств, если рыночная стоимость переданного должником имущества или осуществленного им иного исполнения обязательств существенно превышает стоимость полученного встречного исполнения обязательств, определенную с учетом условий и обстоятельств такого встречного исполнения.

Ссылаясь в обоснование настоящего заявления на неравноценность встречного исполнения по сделке, конкурсный управляющий должником указывал в том числе на то, что стоимость вложений должника в строительство существенно превышает переданные новому застройщику пассивы.

При квалификации на предмет подозрительности сделки, предполагающей передачу контрагенту незавершенного строительством объекта с обязанностями передать помещения покупателям-дольщикам, во внимание должны приниматься определяемые на момент заключения сделки совокупная стоимость прав на земельный участок и объект незавершенного строительства (в качестве актива), а также затраты, необходимые для исполнения обязательств перед участниками строительства, которые перешли к новому застройщику (в качестве пассива). Соотношение указанных параметров (сальдо) оценивается судом для разрешения вопроса о равноценности сделки.

Если по итогам определения соотношения разница сложится не в пользу должника и суд придет к выводу о необходимости признания сделки недействительной ввиду существенного отклонения сальдо встречных предоставлений, то с учетом обстоятельств дела и позиций сторон оспариваемая сделка может быть признана недействительной.

В рассматриваемом случае в целях разрешения вопроса о равноценности переданных в пользу общества «Вивальди» прав и обязанностей застройщика судом проведена судебная экспертиза об определении рыночной стоимости перехода прав застройщика в отношении спорного жилого дома и стоимости обособленных нежилых помещений в этом же доме.

Как следует из заключения эксперта, расчет стоимости производился затратным и доходным методом. Итоговая рыночная стоимость, полученная с использованием каждого из подходов, составила 199 355 744 руб. Данная сумма была взыскана судом апелляционной инстанции в качестве реституции.

Однако вопреки выводу суда, имеющееся в материалах дела экспертное заключение не дает ясного и однозначного ответа на вопрос о стоимости перешедших к обществу «Вивальди» прав и обязанностей застройщика. В частности, эксперт при разрешении данного вопроса, с одной стороны, учитывал размер возможных доходов нового застройщика от реализации помещений, с другой, оставил без внимания стоимость расходов последнего на достройку объекта незавершенного строительства, тем самым некорректно определив параметры расчета сальдо. Кроме того, стоимость оплаченных участниками строительства квартир не подлежала изменению в соответствии с условиями рынка в 2017 (на момент введения спорного объекта в эксплуатацию), в связи с

чем средняя (рыночная) цена продажи квартир могла быть использована только при расчете в отношении свободных жилых помещений, не реализованных участникам строительства.

Несмотря на неполноту и неясность представленного заключения эксперта, суды не выяснили иные существенные для разрешения спора обстоятельства (в том числе сумму затрат общества «Вивальди» для завершения строительства), не оценили все доказательства в их совокупности (статья 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). Возражения участвующих в споре лиц о наличии в экспертном заключении противоречий и недостатков, а также ходатайства о проведении повторной экспертизы судами отклонены.

При таких обстоятельствах вывод судов о наличии (отсутствии) оснований для признания сделки недействительной преждевременен.

Судами также не проверены доводы возражающего кредитора – общества «АрхСтройМонтажИнвест», к которому перешло требование к должнику в результате уступки задолженности обществом с ограниченной ответственностью «ЮРС» по договору генерального подряда и договору на осуществление функций технического заказчика с должником в размере 64 181 161 руб. 58 коп. Так общество «АрхСтройМонтажИнвест» указывало, что должник, имея возможность самостоятельно исполнить обязательства по договорам перед обществом «ЮРС», передал права и обязанности аффилированному с ним обществу «Вивальди». Считает, что данные действия свидетельствуют о выводе активов из имущественной массы должника и освобождении от обязательств по оплате подряда выполненных работ с аккумулярованием всех долгов на должнике и возбуждением в отношении него процедуры банкротства.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможно восстановление прав и законных интересов общества «Вивальди», в связи с чем судебные акты на основании пункта 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением обособленного спора на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду следует учесть изложенное и, принимая во внимание приводимые сторонами доводы, определить стоимость переданных обществу «Вивальди» прав и обязанностей. Необходимо также учитывать, что реституция не может быть применена на сумму, превышающую размер реестра требований кредиторов.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда Краснодарского края от 17.01.2022, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.04.2022 и

постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.06.2022 по делу № А32-33769/2016 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Д.В. Капкаев

Судья

И.В. Разумов

Судья

С.В. Самуйлов