

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС20-14249 (4)

г. Москва
5 июня 2023 г.

Дело № А41-16675/2019

резолютивная часть определения объявлена 29.05.2023
полный текст определения изготовлен 05.06.2023

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Корнелюк Е.С. и Шилов О.Ю. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Федеральной налоговой службы на определение Арбитражного суда Московской области от 01.06.2022, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.12.2022 по делу № А41-16675/2019.

В судебном заседании приняли участие представители:

Генеральной прокуратуры Российской Федерации – Русаков И.В. (по доверенности от 18.07.2022);

конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Мебе-Девелопмент» – Попова А.Т. (по доверенности от 20.03.2023);

общества с ограниченной ответственностью «Центр по химии лекарственных средств» – Алябьев М.А. (по доверенности от 17.05.2023);

публичного акционерного общества «Сбербанк России» – Бландов Ю.А. (по доверенности от 29.06.2022), Сафонов Д.Н. (по доверенности от 28.09.2021);

ФНС России – Новикова Е.Н. (по доверенности от 11.05.2023), Степанов О.С. (по доверенности от 13.01.2023).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей Генеральной прокуратуры Российской Федерации и Федеральной налоговой службы, поддержавших

доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителей конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Мебе-Девелопмент», общества с ограниченной ответственностью «Центр по химии лекарственных средств» и публичного акционерного общества «Сбербанк России», просивших в удовлетворении жалобы отказать, 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 «Мебе-Девелопмент» (далее – общество) Федеральная налоговая служба обратилась в суд с заявлением, в котором просила признать недействительными:

торги по реализации имущества общества (лот № 1), результаты которых оформлены протоколом от 18.11.2019;

договор купли-продажи от 13.12.2019, заключенный по итогам торгов обществом в лице конкурсного управляющего и обществом с ограниченной ответственностью «Центр по химии лекарственных средств» (далее – центр).

ФНС России также просила применить последствия недействительности указанного договора купли-продажи.

К участию в обособленном споре в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, привлечены публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее – Сбербанк) и центр.

Определением Арбитражного суда Московской области от 01.06.2022 в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2022 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 15.12.2022 определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Федеральная налоговая служба просит названные судебные акты отменить, обособленный спор – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

После подачи кассационной жалобы в Верховный Суд Российской Федерации обратился заместитель Генерального прокурора Российской Федерации с ходатайством о вступлении прокурора в обособленный спор, которое определением от 13.04.2023 удовлетворено.

В отзыве на кассационную жалобу прокурор присоединился к правовой позиции ФНС России.

Конкурсный управляющий обществом, центр и Сбербанк в отзывах на кассационную просят обжалуемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27.04.2023 кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего обществом поддержал ранее заявленное в письменной форме ходатайство о возвращении Федеральной налоговой службе дополнения к кассационной жалобе в связи с направлением его в суд за пределами срока на обжалование (часть 1 статьи 291.2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ)). Ходатайство судебной коллегией удовлетворено, дополнение к кассационной жалобе возвращено представителю ФНС России в судебном заседании.

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

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, в отношении Мустафы Билека расследуется уголовное дело, возбужденное по признакам преступления, предусмотренного пунктом «б» части 2 статьи 199 Уголовного кодекса Российской Федерации (уклонение от уплаты налогов в особо крупном размере).

Налоговый орган признан потерпевшим по данному уголовному делу.

Билек М. является участником общества с долей участия 49,99 процента уставного капитала.

Постановлением Бабушкинского районного суда города Москвы от 12.12.2018 (с учетом апелляционного постановления Московского городского суда от 05.02.2019) удовлетворено ходатайство следователя и дано согласие на наложение ареста на долю в праве собственности общества на недвижимое имущество, представляющее собой бизнес-центр «Мебе One Khimki Plaza» (далее – бизнес-центр), в размере 49,99 процента.

Регистрирующий орган внес в Единый государственный реестр недвижимости (далее – реестр недвижимости) записи об аресте.

Конкурсный управляющий поручил обществу с ограниченной ответственностью «Ребус» провести оценку стоимости бизнес-центра. Согласно отчету упомянутого общества от 24.07.2019 № 255-19Н (далее – отчет общества «Ребус»), его рыночная стоимость по состоянию на 19.07.2019 составила 1 950 962 000 рублей. В отчете об оценке отражено наличие обременения в виде ареста. Цена имущества определена оценщиком, по его утверждению, без учета этого обстоятельства.

После проведения оценки конкурсный управляющий приступил к реализации бизнес-центра на торгах. При этом здание бизнес-центра находилось в залоге у Сбербанка в обеспечение исполнения обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 28.08.2013 (требование в размере 3,9 млрд. рублей).

Как указывает сам конкурсный управляющий, в период проведения торгов он исходил из того, что на торгах им отчуждается арестованное имущество. Соответствующая информация включена управляющим в публикации о первых торгах (публикация от 02.08.2019; торги проводились 09.09.2019), о повторных

торгах (публикация от 09.09.2019; торги проводись 21.10.2019) и о торгах в форме публичного предложения (публикация от 21.10.2019).

Первые и повторные торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок от потенциальных покупателей.

В период приема заявок на участие в первых торгах конкурсный управляющий обратился в суд, рассматривающий дело о банкротстве общества, с заявлением от 16.08.2019, в котором просил обязать регистрирующий орган зарегистрировать прекращение ареста, наложенного на имущество общества в рамках уголовного дела, расследуемого в отношении Билека М.

Согласно извещению о публичных торгах от 21.10.2019, заявки на участие в этих торгах принимались с 28.10.2019 по 21.11.2019.

Протокол о результатах торгов в форме публичного предложения оформлен конкурсным управляющим обществом 18.11.2019. Победителем торгов в соответствии с этим протоколом признан единственный участник – центр, предложивший 16.11.2019 приобрести арестованное имущество за 1 492 900 000 рублей.

Определением Арбитражного суда Московской области от 26.11.2019 удовлетворено заявление конкурсного управляющего об обязанности регистрирующего органа произвести государственную регистрацию прекращения ареста на имущество общества.

Договор купли-продажи имущества общества его конкурсный управляющий и центр подписали 13.12.2019, акт приема-передачи имущества по этому договору – 29.01.2020. Цену договора купли-продажи центр уплатил 27.12.2019.

ФНС России обжаловала в суд апелляционной инстанции определение суда первой инстанции от 26.11.2019 о погашении регистрационной записи об аресте.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2020 производство по жалобе налогового органа прекращено.

Переход к центру права собственности на имущество общества зарегистрирован 13.03.2020. В качестве правового основания перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости значатся как сам договор купли-продажи от 13.12.2019, так и дополнительное соглашение к нему от 20.12.2019. Это дополнительное соглашение приложено к ходатайству конкурсного управляющего о завершении конкурсного производства в отношении общества. Согласно дополнительному соглашению центр приобрел имущество общества частично за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных Сбербанком по новому договору об открытии невозобновляемой кредитной линии – договору от 20.12.2019, с момента перехода права собственности приобретенная центром недвижимость, а также часть движимого имущества бизнес-центра находятся в залоге у Сбербанка. На имеющейся в деле копии договора купли-продажи проставлены отметки о регистрации ипотеки 13.03.2020 (в день регистрации перехода права собственности).

Впоследствии определение суда апелляционной инстанции о прекращении производства по жалобе налогового органа отменено, жалоба направлена в Десятый арбитражный апелляционный суд для рассмотрения по существу. Затем постановлением суда апелляционной инстанции от 06.04.2021 (с учетом дополнительного постановления от 03.11.2021) определение суда первой инстанции от 26.11.2019 оставлено без изменения. Арбитражный суд Московского округа постановлением от 16.12.2021 судебные акты, принятые по вопросу о прекращении записи об аресте отменил, в удовлетворении заявления управляющего отказал.

ФНС России 18.01.2021 обратилась в суд с заявлением об оспаривании торгов и заключенного по их результатам договора.

Отказывая в удовлетворении заявления налогового органа, суды исходили из того, что порядок проведения торгов по продаже имущества общества не был нарушен. Как указали суды, несмотря на истечение 05.05.2019 срока ареста, наложенного на имущество общества в соответствии со статьей 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации, соответствующее обременение не прекратилось к моменту реализации данного имущества на торгах, поскольку в рамках уголовного дела не принимался судебный акт о снятии ареста. Конкурсный управляющий обществом при подготовке и проведении торгов правомерно исходил из наличия обременения в виде ареста, что отражено им в публикациях о торгах.

Доводы ФНС России относительно того, что сам факт существования раскрытой публично информации об аресте бизнес-центра привел к сужению круга потенциальных покупателей и повлек за собой уменьшение продажной цены, суды отклонили как документально неподтвержденные.

Сославшись на отчет общества «Ребус», суды признали рыночной цену реализации имущества в пользу центра. При этом суды отказались исследовать представленное Федеральной налоговой службой заключение от 14.09.2021 на отчет общества «Ребус», подготовленное сотрудниками Финансового университета при Правительстве Российской Федерации (далее – заключение финансового университета), исходя из того, что данное заключение не является экспертизой отчета, предусмотренной статьей 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Как указали суды, торгами не нарушены права кредиторов по текущим обязательствам, к числу которых относится ФНС России.

Кроме того, суды пришли к выводу о пропуске налоговым органом годичного срока исковой давности, предусмотренного пунктом 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), который начал течь с момента публикации информации о результатах торгов (с 18.11.2019) и истек 18.11.2020.

Между тем судами не учтено следующее.

Особенность заключения договора купли-продажи на торгах состоит в том, что его условия формируются путем сложения условий, определенных организатором торгов и зафиксированных в извещении об их проведении

(пункт 3 статьи 448 ГК РФ) и лучшего условия о цене, сформулированного участником торгов в заявке (пункт 4 статьи 447 ГК РФ).

В рассматриваемом случае на момент проведения торгов в реестре недвижимости содержалась доступная всем участникам гражданского оборота запись об аресте. Во всех публикациях о торгах конкурсный управляющий обществом также указывал на то, что им отчуждается арестованное имущество.

Таким образом, в состав условий будущего договора купли-продажи, предложенного к заключению на торгах, вошло включенное в документацию о торгах и публично раскрытое условие о продаже недвижимости, обремененной арестом в пользу третьего лица – ФНС России.

Центр путем подачи заявки в соответствии с положениями документации о торгах, опубликованной управляющим, согласился с этим условием.

Суть позиции Федеральной налоговой службы по настоящему делу сводилась к тому, что фактически с центром договор купли-продажи был заключен на ином условии – на условии об отчуждении свободной от ареста недвижимости. Как полагал налоговый орган, конкурсный управляющий и центр действовали согласовано, их воля изначально была направлена на то, чтобы в обход процедуры торгов реализовать дорогостоящий актив, срок ареста в отношении которого истек, предложив независимым участникам рынка к продаже иной объект – арестованный бизнес-центр, осознавая, что последний не вызовет интереса со стороны потенциальных покупателей. Одновременно с проведением торгов управляющий принимал меры, направленные на погашение записи об аресте.

Такие пороки не относятся к нарушениям правил проведения торгов, предусмотренных законом (процедурных требований, упомянутых в пункте 1 статьи 449 ГК РФ), поскольку информация о проведении торгов опубликована в надлежащем источнике, соблюдены сроки публикации, сведения о времени, месте и форме торгов являлись полными, описание объекта продажи соответствовало его описанию в реестре недвижимости, случаи необоснованного недопущения к участию в торгах не выявлены и т.д. Эти пороки (если утверждения ФНС соответствуют действительности) свидетельствуют об изменении имеющего существенное значение условия договора, подлежащего подписанию по результатам торгов, после их проведения.

Суды не приняли во внимание, что недействительность договора может быть связана не только с нарушением самих правил проведения торгов, но и с иными нарушениями требований закона.

Заключение договора об отчуждении недвижимого имущества, принадлежащего обществу, допускалось исключительно посредством торгов (пункт 3 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве)).

Согласно пункту 8 статьи 448 ГК РФ условия соответствующего договора могли быть изменены сторонами после проведения торгов по основаниям, установленным законом, или по иным основаниям, если изменение договора не

повлияло на те его условия, которые имели существенное значение для определения цены на торгах.

Однако условие относительного того, что продается имущество обремененное арестом в пользу ФНС России, имело существенное значение для правильного определения цены договора. У судов не имелось достаточных оснований полагать, что в случае изначального предложения договора на измененном условии (о продаже имущества, не находящегося под арестом) состав участников торгов, равно как и предложения по цене, остались бы прежними и победителем торгов все равно был бы признан центр. При отчуждении арестованного имущества круг потенциальных покупателей всегда сужается, цена продажи – снижается. Вопреки выводам судов бремя доказывания иного лежит на лице, настаивающем на сохранении юридической силы договора (статья 65 АПК РФ).

Действия сторон по изменению условия договора, сформулированного в документации о торгах и значительным образом влиявшего на их результат, могли указывать на то, что в отношении объекта, предлагавшегося к продаже на торгах (арестованный бизнес-центр) договор купли-продажи не был заключен, а в отношении существенно отличавшегося объекта (бизнес-центр, не обремененный правами третьего лица) торги не проводились и был заключен обычный прямой договор. Такие действия могут быть квалифицированы как обход норм о продаже имущества несостоятельного должника на торгах, а договор, условия которого изменены по сравнению с условиями документации о торгах, – как ничтожная сделка, нарушающая требования закона и при этом посягающая на права и охраняемые законом интересы третьих лиц – кредиторов несостоятельного продавца (пункт 3 статьи 139 Закон о банкротстве, пункт 2 статьи 168 и пункт 8 статьи 448 ГК РФ).

К требованиям о признании ничтожной сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности применим трехлетний срок исковой давности (пункт 1 статьи 181 ГК РФ).

Следовательно, для правильного разрешения обособленного спора существенное значение имели доводы налогового органа относительно того, что центр не имел намерения заключить договор на условиях, раскрытых в публикациях о торгах, фактически была заключена сделка на иных условиях, настолько отличающихся от первоначальных, что она не может считаться совершенной по результатам торгов.

В нарушение положений статей 71, 168, 170, 271 АПК РФ указанные доводы ФНС России суды надлежащим образом не оценили, соответствующие обстоятельства не проверили.

Вывод судов о рыночном характере цены, предложенной центром, мотивирован исключительно ссылками на отчет общества «Ребус». Однако данный отчет не имел заранее установленной силы и подлежал оценке наряду с прочими доказательствами, представленными в материалы дела, в том числе наряду с заключением финансового университета (части 4 и 5 статьи 75 АПК РФ). Несмотря на то, что упомянутое заключение не является экспертизой отчета, оно могло быть использовано налоговым органом в качестве

доказательства для опровержения суждений центра и управляющего. Согласно заключению финансового университета отчет общества «Ребус» содержит явные критические ошибки, приведшие к существенному занижению рыночной стоимости. В частности, в заключении обращено внимание на то, что наиболее распространенным способом манипулирования результатами оценки является выбор оценщиком «нужного» подхода и исключение «ненужных». При этом метод рыночных сравнений, в отличие от других методов оценки, основан на прямом использовании данных о фактически совершаемых на рынке недвижимости сделках и реальных офертах. Общество «Ребус» не привело разумные мотивы, по которым оно при определении рыночной стоимости бизнес-центра, расположенного в Московском регионе, в котором сконцентрировано максимальное количество офисных помещений страны, отказалось от использования наиболее надежного – сравнительного подхода (как основного или, по меньшей мере, как проверочного) и избрало только один – доходный подход, который носит вероятностный и умозрительный характер, легко подвержен манипуляциям.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (далее – стандарт ФСО V) при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (пункты 1 и 2).

В рассматриваемом случае суды уклонились от проверки доводов ФНС России по подводу того, что у общества «Ребус» не имелось оснований при проведении оценки отказываться от сравнительного подхода, который представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами), основывается на принципах ценового равновесия и замещения (пункт 4 стандарта ФСО V).

При продаже имущества должника в обход правил о торгах нарушение прав и законных интересов его кредиторов, в том числе текущих, предполагается. Констатируя наличие у ФНС России статуса кредитора по текущим обязательствам, суды не привели какие-либо особые обстоятельства этого дела, указывающие на то, что в рассматриваемом случае у такого кредитора отсутствует право на иск в материальном смысле.

Кроме того, ФНС России заявлены требования о признании недействительными торгов, договора купли-продажи и о применении последствий недействительности данного договора. Эти требования обращены против общества в лице конкурного управляющего и центра, что следует и из заявления налогового органа. При обращении в суд Федеральная налоговая служба поименовала этих субъектов заинтересованными лицами. Определяя процессуальный статус указанных лиц, суд первой инстанции ошибочно отнес

их к третьим лицам, не заявляющим самостоятельных требований на предмет спора, а не к ответчикам по обособленному спору.

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

При новом рассмотрении спора суду следует надлежащим образом определить процессуальный статус лиц, участвующих в деле, установить действительную волю центра и конкурного управляющего обществом, после чего квалифицировать подписанный ими договор как сделку, заключенную по результатам торгов или не имеющую отношения к предложению, изложенному в публикациях о торгах.

Руководствуясь статьями 291.12, 291.13 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 01.06.2022, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.12.2022 по делу № А41-16675/2019 отменить.

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

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его принятия 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
О.Ю. Шилов