

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС23-14931

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А55-11143/2021

Резолютивная часть определения объявлена 11.12.2023

Полный текст определения изготовлен 18.12.2023

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Ксенофонтовой Н.А., судей Кирейковой Г.Г. и Шилохвоста О.Ю. рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Белоусова Николая Владимировича на определение Арбитражного суда Самарской области от 03.02.2023, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.03.2023 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 14.06.2023 по делу № А55-11143/2021.

В судебном заседании приняли участие:

от Белоусова Н.В. (должника) – Борлаков К.Б. по доверенности от 27.11.2023 63 АА 7966933 и ордеру от 17.11.2023 № 1711;

Голенцов Е.А. (финансовый управляющий Белоусова Н.В.) – личность удостоверена паспортом;

Бородачева И.С. – представитель финансового управляющего Голенцова Е.А. по доверенности от 12.09.2023.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Ксенофонтовой Н.А., судебная коллегия

установила:

Белоусов Николай Владимирович (должник) в деле о банкротстве подал заявление о признании недействительным договора купли-продажи от 22.07.2022.

К участию в деле в качестве соответчика суд первой инстанции привлек Федотову Анастасию Владиславовну.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 03.02.2023, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.03.2023 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 14.06.2023, в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе Белоусов Н.В. просит об отмене судебных актов и удовлетворении заявления, ссылаясь на игнорирование исполнительского иммунитета в отношении проданного жилого дома.

Определением от 10.11.2023 кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель должника поддержал доводы жалобы и просил об удовлетворении заявления.

В отзывах на кассационную жалобу и судебном заседании финансовый управляющий и его представитель просили об оставлении жалобы без удовлетворения, а судебных актов – без изменения.

Федотова А.В. в отзыве на кассационную жалобу просила в удовлетворении жалобы отказать; о рассмотрении жалобы надлежаще извещена, поэтому неявка в судебное заседание в силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации признана не препятствующей рассмотрению жалобы в её отсутствие.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзывах, объяснениях участвующих в судебном заседании лиц, судебная коллегия считает, что судебные акты подлежат отмене.

Как установлено судами и следует из материалов дела, финансовым управляющим разработано Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника (далее – Положение), утвержденное арбитражным судом.

Во исполнение Положения проведены торги, по итогу которых с Федотовой А.В. заключен оспариваемый должником договор купли-продажи от 22.07.2022.

В обоснование недействительности договора должник ссылался на то, что проданный дом является единственным для него и членов его семьи жилым помещением, имеет отличные от обнародованных финансовым управляющим статус и оценку. Должник указал на невозможность представления возражений ранее в связи с неосведомленностью о ведении в отношении него процедур банкротства по причинам непроживания по месту регистрации из-за аварийности жилого дома и пребывания в следственном изоляторе.

Суды установили, что предмет договора представляет собой земельный участок с объектом незавершенного строительства, не отвечающим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям статьями 15, 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, не использовавшимся должником и членами его семьи, поэтому непригодным для проживания и не попадающим под действие статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суды признали торги проведенными в соответствии с Положением и в отсутствие нарушений, влекущих недействительность договора.

Между тем суды не учли следующего.

Финансовым управляющим выявлено и оценено в 4 028 000 рублей имущество должника – земельный участок под жилую застройку площадью 1 496 кв.м с находящимся на нем незавершенным строительством жилым домом площадью 161,6 кв.м (год начала строительства 2005, процент готовности 70, требует проведения ремонтных работ), в отношении которого право собственности не зарегистрировано (заключение от 22.03.2022).

Из истребованной судом первой инстанции выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 07.12.2022 следует, что должнику по состоянию на эту дату на праве собственности принадлежат жилое здание площадью 338,1 кв.м, земельный участок площадью 1 496 кв.м; основанием государственной регистрации здания является технический план от 27.04.2022 (имеется в деле, составлен по заказу должника).

В подтверждение рыночной стоимости жилого дома площадью 338,1 кв.м и земельного участка площадью 1 496 кв.м должник представил составленный по его заказу обществом с ограниченной ответственностью «Оценка Плюс» отчет об оценке от 23.08.2022 № 372/22-фс, согласно которому стоимость объектов составляет 11 040 000 рублей, и ходатайствовал о назначении экспертизы на предмет оценки.

Поименованные документы указывают на наличие на момент продажи у дома статуса, отличного от определенного финансовым управляющим. Это обстоятельство требовало от суда оценки выполнения управляющим функций, возложенных статьей 213.9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), в отношении имущества должника, в частности, правомерности выставления на продажу жилого дома без оформления прав на него.

Отсутствие оценки перечисленных доказательств и законности продажи незарегистрированного дома делает неосновательным вывод судов о невозможности отнесения дома к жилому помещению и наделения его исполнительским иммунитетом.

Для рассмотрения поставленного должником в связи с оспариванием продажи дома вопроса об исполнительском иммунитете необходимо выявление принадлежащих должнику и членам его семьи жилых помещений.

Вопреки этому обеспеченность должника и членов его семьи жилыми помещениями суды не исследовали и, в частности, не установили судьбу дома, в котором должник зарегистрирован, учитывая приведение довода об аварийном состоянии дома. Эти обстоятельства также влияют на оценку договора.

В качестве возражений на кассационную жалобу должника финансовый управляющий указал на защиту жилищных прав должника иным способом – предоставлением замещающего жилья.

В силу постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 № 15-П и судебной практики ограничение исполнительского

иммунитета применяется судом исходя из соотношения интересов кредиторов и должника в деле о банкротстве, который принимает решение после предварительного рассмотрения кредиторами вопроса о приобретении для должника замещающего жилья.

Обсуждение вопроса о предоставлении замещающего жилья при сохранении действия договора купли-продажи дома, неустановлении действительных характеристик дома применительно к обозначенному о них спору и балансу интересов кредиторов и должника невозможно.

Изложенные обстоятельства подтверждают преждевременность реализации имущества должника и выводов судов о её законности.

Учитывая принятие судебных актов при неисследовании значимых для спора о действительности договора обстоятельств, судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с направлением заявления на новое рассмотрение.

Руководствуясь статьями 184, 291.13 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение Арбитражного суда Самарской области от 03.02.2023, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.03.2023 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 14.06.2023 по делу № А55-11143/2021 отменить.

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

Председательствующий судья

Н.А. Ксенофонтова

Судьи

Г.Г. Кирейкова

О.Ю. Шиловост