

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС25-13338

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А56-96799/2023

Резолютивная часть определения объявлена 6 апреля 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 17 апреля 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Ксенофоновой Н.А., судей Зарубиной Е.Н. и Шиловцова О.Ю. рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Чигарчаковой Татьяны Николаевны на определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19 декабря 2024 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17 апреля 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17 сентября 2025 г. по делу № А56-96799/2023.

В судебном заседании приняли участие:

Большаков С.А. (заявитель, финансовый управляющий Счастной Е.А.) – личность удостоверена паспортом;

Чигарчакова Т.Н. (ответчик) – личность удостоверена паспортом;

Моисеев А.А., Сергеева А.О. (представители ответчика) по доверенности от 7 октября 2025 г. 78 А В 7461656;

Вержак М.В. (представитель кредитора Макарчева А.В.) по доверенности от 28 марта 2026 г. 78 А В 7496150.

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

установила:

в деле о несостоятельности (банкротстве) Счастной Екатерины Анатольевны (далее – в том числе должник) её финансовый управляющий подал заявление о признании недействительным договора купли-продажи квартиры от 10 августа 2023 г., заключенного должником с Чигарчаковой Татьяной

Николаевной (далее – в том числе ответчик), применении последствий недействительности сделки.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19 декабря 2024 г., оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17 апреля 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17 сентября 2025 г., заявление удовлетворено.

В кассационной жалобе Чигарчакова Т.Н. просит об отмене судебных актов и принятии нового судебного акта об отказе в удовлетворении заявления, указывая, что суды не учли непополнения конкурсной массы вследствие возврата туда являющейся единственным жильем должника квартиры, наличия злоупотребления правом в действиях управляющего и должника, добросовестности покупателя.

Определением от 10 марта 2026 г. кассационная жалоба вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании ответчик и его представители поддержали доводы жалобы, а финансовый управляющий и представитель кредитора Макарчева А.В., как и в ранее представленных отзывах, указали на необоснованность доводов и необходимость нового рассмотрения спора.

В отзывах на жалобу должник и его кредитор Волошин С.В. просили жалобу отклонить, оставить судебные акты без изменения.

Участвующие в судебном заседании лица не возражали против рассмотрения кассационной жалобы в отсутствие неявившегося извещенного о рассмотрении жалобы кредитора Волошина С.В.

Руководствуясь частью 2 статьи 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия определила рассмотреть жалобу в отсутствие Волошина С.В.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в жалобе, отзывах не неё, объяснениях участвующих в споре лиц и их представителей, судебная коллегия считает судебные акты подлежащими отмене.

Из материалов дела усматриваются и судами установлены следующие обстоятельства.

9 октября 2023 г. Счастливая Е.А. подала в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области заявление о признании себя банкротом, решением того же суда от 12 декабря 2023 г. она признана банкротом, введена процедура реализации имущества, утвержден финансовый управляющий.

Финансовый управляющий выявил состоявшееся на основании договора купли-продажи от 10 августа 2023 г. отчуждение должником в пользу Чигарчаковой Т.Н. квартиры за 5 000 000 рублей.

Сочтя заключение названного договора в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом и по цене, отклоняющейся от цены аналогов более чем на 20 %, признаками подозрительной сделки

с неравноценным встречным исполнением, управляющий подал в суд рассматриваемое заявление.

Суды, руководствуясь пунктом 1 статьи 61² Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), пунктами 5, 8, 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2010 г. № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Постановление № 63), заключением судебной экспертизы о рыночной стоимости квартиры и установив отчуждение квартиры по существенно заниженной цене, отклонили возражения ответчика о злоупотреблении должником правами и признали договор недействительным.

Правомерно указав, что факт неравноценности встречного исполнения ответчика является значимым обстоятельством для констатации подозрительности сделки в силу пункта 1 статьи 61² Закона о банкротстве в толковании Постановления № 63, суды между тем не учли следующего.

Из пункта 1 статьи 61² Закона о банкротстве следует, что понятие неравноценности является оценочным. Судебной практикой выработано правило оценки неравноценности, состоящее в том, что исключительно формальных (процентных) критериев отклонения договорной цены от рыночной недостаточно для обоснования подозрительности сделки, необходима их совокупная с обстоятельствами совершения сделки и контекстом отношений должника с контрагентом оценка (пункт 7 Обзора судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2024 год, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 апреля 2025 г.).

Неприменение судами названного правила в рассматриваемом случае привело к неправильному разрешению судьбы сделки.

Согласно представленным финансовым управляющим и ответчиком документам о стоимости квартиры и заключению судебной экспертизы цена квартиры на момент продажи находилась в диапазоне от 6 300 000 рублей до 9 373 000 рублей. При этом кадастровая оценка её составляла 4 870 706 рублей 77 копеек.

Учитывая наличие документов о различной цене квартиры, неравноценность предоставленного за неё ответчиком исполнения не являлась очевидной.

Оказание судом при установлении стоимости квартиры предпочтения заключению судебной экспертизы не разрешило вопроса о неравноценности, поскольку определенная экспертом цена вступила в противоречие со сложившимся по поводу купли-продажи контекстом отношений сторон, об обстоятельствах которых ответчик на всех стадиях судебного разбирательства приводил документально обоснованные доводы.

Так, ответчик указывал, что объявление о продаже квартиры за 6 300 000 рублей нашел на интернет-сервисе «Авито» и при встрече с продавцом (должником) убедился в его намерении продать квартиру.

Должник озвучил возможность уменьшения цены до 5 000 000 рублей при оплате наличными деньгами. Со своей стороны ответчик предложил оформление сделки через онлайн-сервис «Домклик» Сбербанка и передачу денег через банковскую ячейку, потребовал от должника представления документов об отсутствии прав на квартиру иных лиц и задолженностей по коммунальным платежам, настоял на включении в договор заверений об отсутствии у сторон неисполненных обязательств, признаков неплатежеспособности, дел о банкротстве, их собственных и других лиц намерений на подачу заявления о банкротстве в течение ближайших трех лет.

Заключение договора на обозначенных условиях подтверждено материалами истребованного судом из подразделения Роскадастра реестрового дела в отношении сделки.

Обстоятельства согласования условий договора купли-продажи и участие должника в сборе необходимых для его заключения документов не опровергнуты ни должником, ни его финансовым управляющим и кредиторами.

Равноценность стоимости квартиры уплаченным за неё 5 000 000 рублей надлежало оценивать в контексте отношений должника и ответчика.

Уплаченная за квартиру цена согласована сторонами по результату их договоренностей, на которых заключен договор, превышает кадастровую, следовательно, не могла быть оценена судом в качестве существенно заниженной.

Обстоятельства заключения договора указывают на то, что ответчик действовал разумно и проявил требующуюся от него по условиям оборота осмотрительность.

Должник же, напротив, дал не соответствующее действительности заверение об отсутствии кредиторов и намерения на подачу заявления о банкротстве.

При таких обстоятельствах суды неосновательно оставили без оценки довод ответчика о злоупотреблении должником правами и, признав сделку недействительной, возложили последствия такого злоупотребления на ответчика.

Резюмируя изложенное, следует признать, что ограничение судами пределов оценки оспариваемого договора купли-продажи исключительно критерием отклонения договорной цены от рыночной является нарушением законного правила об оценке подозрительных сделок, приведшим к несоответствующему статье 61² Закона о банкротстве выводу о его недействительности.

В связи с допущенным нарушением судебные акты подлежат отмене в силу части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследованного судами круга обстоятельств достаточно для принятия нового судебного акта об отказе в удовлетворении заявления.

Руководствуясь статьями 184, 291¹² – 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19 декабря 2024 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17 апреля 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17 сентября 2025 г. по делу № А56-96799/2023 отменить.

В удовлетворении заявления финансового управляющего о признании недействительным договора купли-продажи квартиры от 10 августа 2023 г. и применении последствий его недействительности отказать.

Председательствующий судья

Н.А. Ксенофонтова

Судьи

Е.Н. Зарубина

О.Ю. Шилохвост