



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 18484/10

Москва

12 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного
Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В.,
Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А.,
Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Балтрыбпром» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного
суда Калининградской области от 09.02.2010 по делу № А21-12778/2009,
постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда
от 11.05.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-
Западного округа от 14.09.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители общества с
ограниченной ответственностью «Балтрыбпром» – Мартынова С.В.,
Чепель Р.Д.

Заслушав и обсудив доклад судьи Разумова И.В., а также объяснения представителей участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Балтрыбпром» (далее – общество «Балтрыбпром») в лице конкурсного управляющего обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Эмбер Лэнд Компани» (далее – общество «Эмбер Лэнд Компани»), частному обществу с ограниченной ответственностью «Рикле Интернешнл Б.В.» (далее – общество «Рикле Интернешнл Б.В.») и Управлению Федеральной регистрационной службы по Калининградской области (далее – управление регистрационной службы) о признании недействительными трех договоров купли-продажи недвижимости: одного от 15.04.2008 и двух от 10.10.2008, заключенных между обществами «Балтрыбпром» и «Эмбер Лэнд Компани»; о применении последствий недействительности этих сделок в виде обязания общества «Эмбер Лэнд Компани» возвратить обществу «Балтрыбпром» сохранившиеся объекты недвижимости и взыскания с общества «Эмбер Лэнд Компани» стоимости разрушенных зданий; об обязании управления регистрационной службы прекратить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о праве собственности общества «Эмбер Лэнд Компани» на спорные объекты недвижимости и зарегистрировать право собственности общества «Балтрыбпром» на них; о признании недействительным договора об ипотеке от 28.05.2008 и дополнительного соглашения к нему от 11.09.2009, заключенных обществами «Рикле Интернешнл Б.В.» и «Эмбер Лэнд Компани», а также об обязании управления регистрационной службы прекратить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о регистрации обременения в виде ипотеки (с учетом уточнения исковых требований в порядке

статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 09.02.2010 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.05.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 14.09.2010 оставил названные судебные акты без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество «Балтрыбпром» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующего в деле лица, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, 15.04.2008 общества «Балтрыбпром» (продавец) и «Эмбер Лэнд Компани» (покупатель) заключили договор купли-продажи девяти зданий и сооружений, находящихся по адресу: Калининградская область, город Пионерский, улица Портовая, а также земельного участка площадью 21 683,47 кв. метра, на котором расположены эти объекты недвижимости.

В соответствии с условиями данного договора общая цена зданий и сооружений составила 30 427 753 рубля 76 копеек, а цена земельного участка – 1 913 328 рублей.

По акту приема-передачи от 15.04.2008 названные объекты недвижимости переданы покупателю.

Кроме того, общества «Балтрыбпром» (продавец) и «Эмбер Лэнд Компани» (покупатель) 10.10.2008 заключили два договора купли-продажи двух нежилых зданий и двух земельных участков (площадь каждого из них – 900 кв. метров), на которых расположены эти объекты недвижимости, находящихся по адресу: Калининградская область, город Пионерский, улица Рабочая.

Согласно каждому из указанных договоров цена одного здания составила 35 400 рублей, цена земельного участка – 72 000 рублей.

Передача недвижимости покупателю оформлена актами от 10.10.2008.

Право собственности общества «Эмбер Лэнд Компани» на приобретенные им по договору от 15.04.2008 объекты недвижимости зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.05.2008, а по договорам от 10.10.2008 – 10.11.2008.

По договору об ипотеке от 28.05.2008 (с учетом дополнительного соглашения от 11.09.2009 к нему) общество «Эмбер Лэнд Компани» передало в залог обществу «Рикле Интернешнл Б.В.» объекты недвижимости, приобретенные у общества «Балтрыбпром».

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 20.04.2009 по делу № А21-2037/2009 в отношении общества «Балтрыбпром» введена процедура банкротства – наблюдение, а решением того же суда от 24.08.2009 оно признано несостоятельным (банкротом).

В обоснование заявленных требований конкурсный управляющий обществом «Балтрыбпром» сослался на то, что заключение договоров купли-продажи при наличии к тому времени у продавца крупной задолженности перед кредиторами фактически было направлено на вывод основных активов – всей принадлежащей обществу «Балтрыбпром» недвижимости, которая была необходима для осуществления основной хозяйственной деятельности (переработки рыбы и морепродуктов). После

отчуждения основная хозяйственная деятельность продавца прекращена. Имущество продано обществом «Балтрыбпром» по заведомо заниженной цене. Общество «Эмбер Лэнд Компани» (покупатель), учрежденное незадолго до совершения оспариваемых сделок, знало об этих фактах и тяжелом финансовом положении продавца, при этом генеральный директор покупателя Синельник Ю.П. в определенной мере влиял на управленческие структуры общества «Балтрыбпром». По мнению конкурсного управляющего, обстоятельства продажи недвижимого имущества свидетельствуют о недобросовестном поведении общества «Эмбер Лэнд Компани» (покупателя), воспользовавшегося тем, что единоличный исполнительный орган общества «Балтрыбпром» (продавца) при заключении упомянутых договоров купли-продажи действовал явно в ущерб последнему и его кредиторам. Поскольку, как полагал конкурсный управляющий обществом «Балтрыбпром», при заключении договоров купли-продажи было допущено злоупотребление правом, данные сделки являются недействительными на основании статьи 10 и статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ, Кодекс).

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции счел, что обществом «Балтрыбпром» пропущен годичный срок исковой давности, предусмотренный пунктом 2 статьи 181 ГК РФ, а довод о продаже недвижимости по заведомо заниженной цене не доказан, так как представленное конкурсным управляющим заключение об оценке порочно.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с судом первой инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

Договор, при заключении которого допущено нарушение положений пункта 1 статьи 10 ГК РФ, является ничтожным в силу статьи 168 Кодекса, а не оспоримым, как ошибочно указали суды.

На требования о признании ничтожной сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности распространяется трехлетний срок исковой давности, установленный пунктом 1 статьи 181 ГК РФ, течение которого начинается со дня, когда началось исполнение сделки.

Исполнение первого из оспариваемых договоров началось не ранее 15.04.2008, иск подан в суд 05.11.2009, то есть в пределах срока исковой давности.

Оснований для отказа в иске в связи с пропуском срока исковой давности не имелось.

Кроме того, при принятии решения судом первой инстанции допущены существенные нарушения норм процессуального права, что также могло привести к принятию неправильного решения.

Так, суд первой инстанции констатировал недоказанность конкурсным управляющим факта отчуждения имущества по заниженной цене, рассмотрев лишь одно из доказательств по делу – представленное конкурсным управляющим заключение об оценке.

Между тем 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 иных доказательств.

В нарушение требований названной статьи и статей 168, 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд первой инстанции вообще не исследовал те условия договора об ипотеке, на которые ссылалось общество «Балтрыбпром» в подтверждение своих доводов об отчуждении имущества по заниженной стоимости.

Суд первой инстанции установил, что вскоре после приобретения недвижимости она была передана обществом «Эмбер Лэнд Компани» в залог по договору об ипотеке от 28.05.2008 (с учетом дополнительного соглашения от 11.09.2009 к нему) обществу «Рикле Интернешнл Б.В.».

Упомянутые договор об ипотеке и дополнительное соглашение к нему имеются в материалах дела.

Согласно пункту 1 статьи 339 ГК РФ и пункту 1 статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) в договоре об ипотеке должны быть указаны, в частности, предмет ипотеки и его оценка.

Пунктом 3 статьи 9 Закона об ипотеке установлено, что оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

Заключая договор об ипотеке и дополнительное соглашение к нему, само общество «Эмбер Лэнд Компани», незадолго до этого выкупившее имущество у общества «Балтрыбпром» за 32 555 881 рубль 76 копеек, согласилось с зафиксированной в залоговом договоре иной оценкой того же имущества, которая многократно превышала продажную стоимость недвижимости.

Какой-либо оценки этому факту суд не дал.

Кроме того, мотивы, по которым суд первой инстанции не принял во внимание представленный конкурсным управляющим отчет об оценке, изложены в виде предположений, что при принятии судебного акта не допускается.

Так, суд первой инстанции счел, что на рыночную стоимость имущества существенное влияние оказывает факт издания нормативных правовых актов Калининградской области, в соответствии с которыми возможно принятие решения о перепрофилировании зоны, где расположена недвижимость, из промышленной в туристско-

рекреационную. Между тем названные судом правовые акты (Закон Калининградской области от 28.12.2006 № 115 «Об утверждении Программы социально-экономического развития Калининградской области на 2007 – 2016 годы» и постановление правительства Калининградской области от 28.04.2007 № 242 «О Концепции развития транспортного комплекса Калининградской области на период до 2020 года») носят общий характер, в них нет ссылок на конкретные объекты недвижимости, в том числе спорные. Является предположением и вывод суда первой инстанции относительно того, что соблюдение оценщиком стандартов оценки было невозможно либо затруднительно. Суд первой инстанции без должной аргументации указал, что с учетом принятых органами власти решений отсутствовал иной спрос на отчужденные участки, здания и сооружения, однако надлежащих доказательств, подтверждающих данный факт, в деле нет.

Суд первой инстанции необоснованно со ссылкой на неотносимость к сути спора отклонил ходатайство конкурсного управляющего о приобщении к материалам дела ряда приказов и протоколов, которые, по мнению истца, подтверждали наличие связей между управленческими структурами общества «Балтрыбпром» и генеральным директором общества «Эмбер Лэнд Компани» Синельником Ю.П.

Вместе с тем, исходя из предмета и оснований заявленных требований этот довод подлежал исследованию в рамках рассматриваемого спора, представленные конкурсным управляющим в обоснование данного довода доказательства должны были быть приняты судом и оценены.

Ненадлежащим образом оценив одно из доказательств конкурсного управляющего (отчет об оценке), суд первой инстанции не рассмотрел другие доказательства.

Суды апелляционной и кассационной инстанций допущенные судом первой инстанции нарушения норм материального и процессуального права не устранили.

Оспариваемые решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Калининградской области от 09.02.2010 по делу № А21-12778/2009, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.05.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.09.2010 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Калининградской области.

Председательствующий

А.А. Иванов