

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 305-ЭС16-11170

г. Москва

Дело № А41-19310/2014

5 декабря 2016 г.

резюлютивная часть определения объявлена 28.11.2016
полный текст определения изготовлен 05.12.2016

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Капкаева Д.В. и Ксенофонтовой Н.А. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «ЭГАС» Латыпова Равила Умяровича на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2016 (судьи Миришов Э.С., Быков В.П., Закутская С.А.) и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.07.2016 (судьи Власенко Л.В., Зверева Е.А., Ядренцева М.Д.) по делу № А41-19310/2014 Арбитражного суда Московской области.

В заседании приняли участие представители:

конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «ЭГАС» – Журавский В.В. (по доверенности от 24.11.2016);

Хмелевской Галины Николаевны – Чистов И.В. (по доверенности от 22.06.2015);

Евменова Дмитрия Вячеславовича – Медведев Р.В. (по доверенности от 26.11.2016);

Федорова Романа Михайловича – Медведев Р.В. (по доверенности от 25.11.2016).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей конкурсного управляющего

обществом с ограниченной ответственностью «ЭГАС», Хмелевской Г.Н., поддержавших доводы кассационной жалобы, а также представителя Евменова Д.В. и Федорова Р.М., просившего отказать в удовлетворении жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «ЭГАС» (далее – должник) его конкурсный управляющий и конкурсные кредиторы – Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Реутова (далее – комитет) и Деревский И.А. – обратились в Арбитражный суд Московской области с заявлениями о признании недействительными договора купли - продажи от 06.02.2014 № 1 земельного участка (площадью 903 кв. метра) и автомойки (площадью 214,6 кв. метра), заключенного должником с Евменовым Дмитрием Вячеславовичем, а также договора купли - продажи от 06.02.2014 № 2 земельного участка (площадью 1 181 кв. метра) и нежилого здания (площадью 222,2 кв. метра), заключенного должником с Федоровым Романом Михайловичем, и о применении последствий их недействительности.

Заявления объединены для совместного рассмотрения в порядке статьи 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Арбитражного суда Московской области от 16.12.2015 заявления удовлетворены: оспариваемые сделки признаны недействительными, применены последствия их недействительности.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2016 определение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 11.07.2016 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, конкурсный управляющий должником просит состоявшиеся по обособленному спору постановления отменить.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В. от 17.10.2016 кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, объяснениях явившихся в судебное заседание представителей участвующих в деле лиц, судебная коллегия считает, что постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, 06.02.2014 должник заключил с

Евменовым Д.В. и Федоровым Р.М. два договора купли - продажи двух земельных участков и находящихся на них нежилых зданий.

Цена каждого из договоров составила 2 500 000 рублей.

Указанные сделки исполнены сторонами.

Полагая, что упомянутые сделки совершены при неравноценном встречном исполнении и направлены на причинение вреда кредиторам должника, конкурсный управляющий и конкурсные кредиторы обратились в арбитражный суд с заявлениями о признании их недействительными на основании статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Удовлетворяя требования, суд первой инстанции руководствовался пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве и исходил из того, что рыночная стоимость переданного по сделкам имущества согласно внесудебному отчету независимого оценщика значительно превышает цену оспариваемых договоров. О неравноценности денежного предоставления по сделкам, как указал суд, свидетельствует и кадастровая стоимость земельных участков.

Суд апелляционной инстанции счел ненадлежащим доказательством положенный в основу определения суда первой инстанции отчет независимого оценщика, назначил судебную экспертизу, по результатам которой экспертом сделан вывод о том, что рыночная стоимость земельных участков и зданий соответствует ценам, согласованным в оспариваемых договорах.

Отменяя определение суда первой инстанции и отказывая заявителям в удовлетворении их требований, апелляционный суд счел, что отчет, полученный по результатам судебной экспертизы, является ясным и полным, не содержит противоречий, не вызывает сомнений. Дополнительно представленные в материалах дела внесудебные отчеты об оценке суд апелляционной инстанции признал недопустимыми доказательствами.

Суд округа поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

Между тем судами апелляционной инстанции и округа не учтено следующее.

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 № 566-РМ утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Московской области.

По результатам этой оценки в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости спорных земельных участков. Их кадастровая стоимость составила 4 905 236 рублей 26 копеек и 3 799 155 рублей 78 копеек соответственно.

В соответствии с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 25.06.2013 № 10761/11, кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны. Кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде

всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

В рассматриваемом случае определенная по результатам судебной экспертизы стоимость земельных участков (1 880 000 и 1 500 000 рублей) оказалась значительно ниже их кадастровой стоимости.

Согласно положениям частей 4 и 5 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами.

Суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. При этом по результатам оценки доказательств суду необходимо привести мотивы, по которым он принимает или отвергает имеющиеся в деле доказательства (часть 7 статьи 71, пункт 2 части 4 статьи 170 АПК РФ).

В опровержение выводов судебной экспертизы конкурсный управляющий и кредиторы, оспаривающие сделки, неоднократно ссылались на то, что выводы эксперта не согласуются с кадастровой оценкой земельных участков, которая существенно превысила закрепленную в договорах общую цену этих же участков и расположенных на них зданий, годных к эксплуатации по назначению.

Признавая результаты судебной экспертизы достоверными, суд апелляционной инстанции не сослался на какие-либо ошибки, допущенные при проведении кадастровой оценки земельных участков (в том числе, на недостоверность сведений о недвижимости, использованных при кадастровой оценке). Суд не указал, какие индивидуальные особенности земельных участков, не учтенные при проведении оценки массовым методом (в ходе государственной кадастровой оценки), привели к значительному завышению кадастровой стоимости по отношению к рыночной цене.

Кадастровая стоимость участков вообще не получила какой-либо оценки со стороны апелляционного суда.

При таких обстоятельствах, в настоящее время нельзя признать верным утверждение суда апелляционной инстанции о том, что выводы, изложенные в заключении эксперта, соответствуют действительности.

Не разрешив указанные вопросы, имеющие существенное значение для правильного рассмотрения спора, суд апелляционной инстанции высказал преждевременные суждения об отсутствии сомнений в обоснованности заключения эксперта и, как следствие, об отсутствии оснований для назначения по делу повторной экспертизы (часть 2 статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), на проведении которой настаивал конкурсный управляющий должником.

Суд округа недостатки суда апелляционной инстанции не устранил.

Допущенные судами апелляционной инстанции и округа нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов должника и его кредиторов, в связи с чем обжалуемые постановления следует отменить на

основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обособленный спор – направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2016 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.07.2016 по делу № А41-19310/2014 Арбитражного суда Московской области отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

Д.В. Капкаев

судья

Н.А. Ксенофонтова