



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 306-ЭС19-5887 (3)

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 сентября 2021 года

Резолютивная часть объявлена 20.09.2021.  
Полный текст изготовлен 27.09.2021.

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

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,  
судей Самуйлова С.В. и Шилохвоста О.Ю. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Тандем-Д» Демьяненко Александры Валерьевны на постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2021 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16.04.2021 по делу № А65-3658/2018 Арбитражного суда Республики Татарстан.

В судебном заседании приняли участие представители:

конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Тандем-Д» – Литвинов Д.А.;

общества с ограниченной ответственностью «Адара» – Попова А.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., объяснения представителей участвующих в обособленном споре лиц, судебная коллегия

### У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Тандем-Д» (далее – должник) его конкурсный управляющий обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с

заявлением о признании недействительными шести договоров купли-продажи недвижимого имущества.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 07.09.2020 заявление удовлетворено, применены последствия недействительности сделок.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 25.01.2021 определение от 07.09.2020 отменено, в удовлетворении заявления отказано.

Суд округа постановлением от 16.04.2021 оставил постановление от 25.01.2021 без изменения.

В кассационной жалобе на судебные акты судов апелляционной инстанции и округа, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, конкурсный управляющий должником, ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, просит их отменить, оставить в силе определение суда первой инстанции.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 23.08.2021 кассационная жалоба конкурсного управляющего должником с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу общество с ограниченной ответственностью «Теплосервис» просит обжалуемые судебные акты оставить без изменения как законные, а в случае признания кассационной жалобы конкурсного управляющего обоснованной направить обособленный спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В судебном заседании представители конкурсного управляющего должником и общества с ограниченной ответственностью «Адара» в лице конкурсного управляющего Поповой А.А. поддержали кассационную жалобу по изложенным в ней доводам.

Иные участвующие в обособленном споре лица, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, явку своих представителей в суд не обеспечили.

Проверив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, выслушав присутствующих в судебном заседании представителей участвующих в обособленном споре лиц, судебная коллегия считает, что принятые по обособленному спору судебные акты судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между должником и обществом с ограниченной ответственностью «Теплосервис» (далее – общество) заключено шесть договоров купли-продажи имущества (далее – договоры):

по договору от 28.09.2015 № ТС-1 должник обязался передать обществу в собственность объект инженерной инфраструктуры (тепловую сеть протяженностью 3161 кв.м) (далее – имущество № 1) за 1 000 000 руб. с оплатой в срок до 30.09.2017;

по договору от 20.06.2016 № ТС-2 должник обязался передать обществу в собственность объекты инженерной инфраструктуры (наружные сети теплоснабжения жилых домов 16А-14, 16А-16, 16А-10 микрорайона М 16-А

общей протяженностью 100 м и наружные сети теплоснабжения от УТ-1 до УТ-7 сооружения коммунального хозяйства протяженностью 747 м) (далее – имущество № 2) за 1 000 000 руб. с оплатой в срок до 31.08.2018;

по договору от 22.09.2016 № ТС-2 должник обязался передать обществу в собственность объекты инженерной инфраструктуры (тепловые сети жилых домов 16А-15, 16А-16 общей протяженностью 48 м и тепловые сети от УТ 7 до ТК 12 нежилого городского коммунального хозяйства протяженностью 224 м) (далее – имущество № 3) за 404 000 руб. с оплатой в срок до 30.06.2017;

по договору от 27.10.2016 № ТС-4 должник обязался передать обществу в собственность объекты инженерной инфраструктуры (наружные сети теплоснабжения жилого дома 16А-12 микрорайона М 16-А общей протяженностью 65 м) (далее – имущество № 4) за 96 000 руб. с оплатой в срок до 30.06.2017;

по договору от 10.03.2017 № 1/ВИК должник обязался передать обществу в собственность объекты инженерной инфраструктуры (водопроводы, канализации, наружные сети водопровода и канализации общей протяженностью 2656 м) (далее – имущество № 5) за 2 000 000 руб. с оплатой в срок до 31.12.2018;

по договору от 16.10.2017 № 2/18-22 должник обязался передать обществу в собственность объекты инженерной инфраструктуры (наружные сети водопровода, канализации и теплоснабжения жилых домов 16А-18 и 16А-22 микрорайона М-16А, общей протяженностью 460 м) (далее – имущество № 6) за 500 000 руб. с оплатой в срок до 31.10.2019.

Упомянутое имущество передано по актам приема-передачи, оплата произведена, осуществлена государственная регистрация перехода права собственности, что не оспаривается сторонами.

Полагая, что указанные договоры являются недействительными, конкурсный управляющий должником обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Удовлетворяя заявление, суд первой инстанции исходил из реализации должником имущества без какой-либо экономической целесообразности по явно заниженной цене на крайне невыгодных для должника условиях (с предоставлением рассрочки от 8 месяцев до двух лет и без обеспечения до полной оплаты его стоимости). Судом в том числе принято во внимание, что общество создано за десять дней до заключения первого договора купли-продажи, а спустя непродолжительное время после приобретения спорного имущества последнее передало его в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Смежная сетевая компания «Интеграция» (далее – общество «Интеграция») с установлением арендной платы, значительно превышающей стоимость приобретения. Все объекты инженерной инфраструктуры, реализованные должником, сданы в эксплуатацию и зарегистрированы непосредственно перед заключением сделок, то есть являлись новыми.

Суд также установил фактическую аффилированность сторон оспариваемых сделок, отметив, что общество не могло не знать о неплатежеспособности должника на момент заключения спорных договоров.

Отменяя судебный акт суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, счел недоказанным наличие оснований для признания сделок недействительными. При этом судом учтено выявление обществом в процессе эксплуатации инженерных сетей существенных недостатков, в том числе скрытых, что повлекло необходимость ремонта и компенсации обществом соответствующих затрат, произведенных обществом «Интеграция» (ликвидация аварийных ситуаций, повлекших значительное разрушение инженерных сетей, повреждение имущества; ежемесячное техническое обслуживание объектов инфраструктуры, сдаваемых в аренду). Суд также указал на отсутствие надлежащих доказательств неравноценности сделок и аффилированности сторон, отметив, что ходатайств о назначении судебной экспертизы с целью определения стоимости отчужденных объектов не заявлялось.

Между тем судами апелляционной инстанции и округа не учтено следующее.

Необходимым условием для признания сделки должника недействительной по основаниям пункта 1 статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) является неравноценное встречное исполнение обязательств другой стороной этой сделки. При этом в части, касающейся согласования договорной цены, неравноценность имеет место в тех случаях, когда эта цена существенно отличается от рыночной.

Из диспозиции названной нормы следует, что помимо цены для определения признака неравноценности во внимание должны приниматься и все обстоятельства совершения сделки, то есть суд должен исследовать контекст отношений должника с контрагентом для того, чтобы вывод о подозрительности являлся вполне убедительным и обоснованным.

Квалифицирующими признаками подозрительной сделки, указанной в пункте 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, являются ее направленность на причинение вреда имущественным правам кредиторов, осведомленность другой стороны сделки об указанной противоправной цели, фактическое причинение вреда в результате совершения сделки.

Производство по делу о банкротстве должника возбуждено 07.02.2018, соответственно договоры от 28.09.2015, от 20.06.2016, от 22.09.2016 и от 27.10.2016 заключены в пределах периода подозрительности, определенного пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, а договоры от 10.03.2017 и от 16.10.2017 в том числе и в пределах периода подозрительности, установленного пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

На момент заключения договоров должник обладал признаками неплатежеспособности, что установлено судами первой и апелляционной инстанций.

При оценке приведенных конкурсным управляющим доводов значимым является выяснение вопроса о равноценности встречного предоставления по сделкам со стороны покупателя, то есть о соответствии согласованной

договором купли-продажи цены имущества его реальной (рыночной) стоимости на момент отчуждения.

Рассматривая вопрос о несоответствии цены отчужденного должником имущества, согласованной с обществом в договорах, его рыночной стоимости суд первой инстанции принял во внимание, что общество, не осуществляя эксплуатацию объектов инфраструктуры, по мере приобретения имущества передавало его в аренду обществу «Интеграция» с установлением в договорах аренды стоимости спорных объектов в несколько раз превышающих стоимость их приобретения.

Так, судом установлено, что цена имущества № 1, приобретенного обществом у должника, составила 1 000 000 руб., при этом в договоре аренды от 01.07.2016 (далее – договор аренды) его стоимость указана в размере 50 156 400 руб.; цена имущества № 2 составила 1 000 000 руб., его стоимость в договоре аренды – 20 129 018 руб. 09 коп.; цена имущества № 3 составила 404 000 руб., его стоимость в договоре аренды (дополнительное соглашение от 12.10.2016 № 1) – 8 564 314 руб. 71 коп.; цена имущества № 4 составила 96 000 руб., его стоимость в договоре аренды (дополнительное соглашение от 12.10.2016 № 2) – 1 804 058 руб. 3 коп.

Как следует из приложения №1 (перечень арендуемого имущества) к договору аренды и дополнительных соглашениях к нему стоимость объектов, передаваемых в аренду, составляет от 13 239 руб. до 38 963 руб. за 1 метр теплотрассы. В то же время по условиям договора от 16.10.2017 № 2/18-22 стоимость 1 метра коммуникаций (теплотрасса, канализация, водопровод) составляет 1 087 руб., а по условиям договора от 10.03.2017 № 1/ВИК – в среднем составляет 750 руб.

Стоимость арендной платы составила более 7 000 000 руб. в год, при этом цена приобретения обществом в собственность всех спорных объектов составила 5 000 000 руб.

В ситуации, когда доход от передачи имущества в аренду, полученный в пределах непродолжительного периода после отчуждения имущества, превышает стоимость такого имущества, следует исходить из того, что отчуждение, скорее всего, было осуществлено по заниженной цене.

Судом также установлено, что отчуждение имущества осуществлено в пользу общества, созданного незадолго до заключения оспариваемых сделок, и имеющего тот же юридический адрес, что и должник. Кроме этого, договоры от 16.10.2017 и 10.03.2017 со стороны общества в качестве директора были подписаны Богатовым Константином Владимировичем, который в период с 13.06.2013 по 29.06.2016 осуществлял полномочия руководителя должника. Помимо этого аффилированность должника и общества прослеживается через Сафиуллину Д.Р. (руководителя общества, подписавшего четыре договора об отчуждении недвижимого имущества).

Следует также отметить условия договоров купли - продажи, существенно отличающиеся от обычно применяемых независимыми участниками гражданского оборота (предоставление рассрочки от 8 месяцев до двух лет без обеспечения до полной оплаты стоимости имущества), что, как правило,

возможно только при наличии доверительных отношений между продавцом и покупателем.

Совокупность установленных обстоятельств спора и приведенных конкурсным управляющим доводов убедительным образом свидетельствовала в пользу того, что отчуждение имущества, скорее всего, осуществлено по заниженной цене и направлено на вывод активов из конкурсной массы. Бремя их опровержения подлежало переложению на ответчика, настаивавшего на действительности сделок.

Однако ответчик в нарушение требований статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в том числе не привел доводов о наличии у имущества таких характеристик (недостатков), которые бы существенно изменяли его стоимость в меньшую сторону.

В результате неправильного распределения судом апелляционной инстанции бремени доказывания общество выиграло спор, будучи освобожденным от доказывания существенных обстоятельств и не опровергнув выводы суда первой инстанции, правомерно признавшего спорные сделки недействительными.

Суд округа недостатки суда апелляционной инстанции не устранил.

Поскольку судами апелляционной инстанции и округа допущены существенные нарушения норм права, без устранения которых невозможны защита прав и законных интересов общества, обжалуемые судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с оставлением в силе определения суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

#### О П Р Е Д Е Л И Л А:

постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2021 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16.04.2021 по делу № А65-3658/2018 Арбитражного суда Республики Татарстан отменить.

Определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 07.09.2020 по указанному делу оставить в силе.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Д.В. Капкаев

Судья

С.В. Самуйлов

Судья

О.Ю. Шилохвост