



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС19-19737 (4, 5)

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 ноября 2021 года

Резолютивная часть определения объявлена 8 ноября 2021 года.  
Полный текст определения изготовлен 15 ноября 2021 года.

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

председательствующего судьи Корнелюк Е.С.,  
судей Самуйлова С.В. и Шилохвоста О.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационные жалобы Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее – заявитель, министерство), индивидуального предпринимателя Пыжова Олега Викторовича (далее – заявитель) и индивидуального предпринимателя Хуртина Вячеслава Викторовича (далее – заявитель) на определение Арбитражного суда Нижегородской области от 05.10.2020 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.03.2021 по делу № А43-7105/2013 о несостоятельности (банкротстве) закрытого акционерного общества «Нижегородский экспедиционный отряд подводно-технических и аварийно-спасательных работ» (далее – должник),

при участии в судебном заседании представителей:

министерства – Бересневой И.В.;

общества с ограниченной ответственностью «Компания «ВИД» (далее – общество «Компания «ВИД», кредитор) – Маслова А.А.;

Верина Вадима Николаевича – Масловой Н.С.;

общества с ограниченной ответственностью «Виктория» – Габдуллиной Л.М.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корнелюк Е.С., вынесшей определение от 05.10.2021 о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании, объяснения

представителя министерства, поддержавшего доводы кассационной жалобы, а также представителя кредитора должника общества «Компания «ВИД», возражавшего против её удовлетворения по основаниям, изложенным в отзыве, и присоединившихся к нему представителей кредиторов должника Верина В.Н. и общества «Виктория», Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

в рамках дела о банкротстве должника общество «Компания «ВИД» и конкурсный управляющий должником Цапанов Станислав Сергеевич обратились в суд с заявлением о признании недействительной сделкой одностороннего отказа министерства от договора аренды земельного участка от 19.09.1995 № 397 (далее – договор), заключенного с должником, и о применении последствий недействительности сделки.

Определением Арбитражного суда Нижегородской области от 05.10.2020 заявление удовлетворено, применены последствия недействительности сделки в виде признания данного договора действующим, восстановления в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) записи о наличии у должника права аренды земельного участка (кадастровый номер 52:18:060218:0001, категория: земли населенных пунктов для промышленного строительства, под производственную базу, общей площадью 30 000 кв.м., адрес: г. Н.Новгород, слобода Подновье; далее – земельный участок).

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2020 отменено определение суда первой инстанции от 05.10.2020, отказано в удовлетворении заявления.

Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.03.2021 отменено постановление апелляционного суда от 08.12.2020, оставлено в силе определение суда первой инстанции от 05.10.2020.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, заявители выражают несогласие с вышеуказанными определением суда первой инстанции и постановлением суда округа.

От Солнышковой Ольги Васильевны поступил отзыв на кассационные жалобы, в котором она поддержала доводы заявителей.

В судебном заседании представитель министерства поддержал доводы своей кассационной жалобы, а также кассационную жалобу индивидуальных предпринимателей Пыжова О. В. и Хуртина В.В. по доводам своего отзыва, не возражал против допуска к участию в судебном заседании представителей кредиторов должника Верина Вадима Николаевича и общества «Виктория».

Представитель общества «Компания «ВИД» поддержал доводы предоставленных отзывов на кассационные жалобы заявителей, возражал против их удовлетворения, просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения как законные и обоснованные.

Судебная коллегия определила допустить представителей кредиторов должника Верина В.Н. и общества «Виктория» к участию в настоящем судебном заседании.

Представители кредиторов Верина В.Н. и общества «Виктория» возражали против удовлетворения жалоб, поддерживая позицию общества «Компания «ВИД» в настоящем споре.

Изучив материалы дела, заслушав участников судебного заседания, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах и отзывах на них, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, определением Арбитражного суда Нижегородской области от 15.04.2013 возбуждено производство по делу о несостоятельности должника, а решением от 16.04.2014 должник признан банкротом, открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Нижегородской области от 12.09.2014 прекращено производство по настоящему делу о банкротстве должника в связи с утверждением мирового соглашения.

Определением Арбитражного суда Нижегородской области от 13.01.2015 мировое соглашение расторгнуто, возобновлено производство по делу о банкротстве должника.

Рассматриваемый в настоящем споре договор заключен между администрацией города Нижнего Новгорода (правопродшественником министерства, арендодателем) и должником (арендатором) на срок 49 лет, по 12.09.2044.

В настоящее время уполномоченным органом по распоряжению земельными участками на территории г. Н.Новгорода является министерство.

16.10.2018 министерство направило в адрес должника уведомление об одностороннем отказе от договора ввиду продажи должником (арендатором) части объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, третьим лицам без уведомления об этом арендодателя в нарушение пункта 3.25 договора. Одновременно министерство предложило заключить договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора в отношении спорного земельного участка.

30.04.2019 по заявлению министерства запись об обременении земельного участка правом аренды должника исключена из ЕГРН.

Общество «Компания «ВИД» и конкурсный управляющий должником Цапанов С.С., руководствуясь пунктом 1 статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), статьями 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, обратились в суд с заявлением об оспаривании одностороннего отказа министерства, повлекшего исключение права долгосрочной аренды земельного участка как актива должника из конкурсной массы, причинив тем самым вред имущественным интересам его кредиторов.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены индивидуальные предприниматели Пыжов Олег Викторович и Хуртин Вячеслав Викторович, а

также Солнышкова Ольга Васильевна, являющиеся, наряду с должником и обществом «Компания «ВИД», собственниками части объектов недвижимости, расположенных на земельном участке.

Удовлетворяя требования, суд первой инстанции, не установив оснований для применения пункта 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве, но придя к выводу о выходе одностороннего отказа министерства за пределы диспозиции пункта 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве, признал его недействительной (ничтожной) сделкой на основании статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации и применил последствия недействительности сделки в виде признания договора действующим и восстановления в ЕГРН записи о наличии у должника права аренды земельного участка.

Отменяя определение и отказывая в удовлетворении требований, апелляционный суд пришел к выводу о том, что у министерства не было цели нарушить права должника или его кредиторов, поскольку, отказавшись от исполнения договора, заключенного с одним землепользователем, министерство одновременно представило проект договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора собственникам всех объектов недвижимости, расположенных на указанном земельном участке. Односторонний отказ от договора совершен министерством в целях выполнения предписаний закона о приведении арендных отношений в соответствие с фактическими обстоятельствами и защиты прав всех землепользователей; без расторжения действовавшего ранее договора аренды невозможно заключение договора аренды со множественностью лиц на стороне арендатора. Определение суда первой инстанции по настоящему спору фактически противоречит судебным актам по делам № А43-24259/2019 и № А43-7105/2013, в которых суды установили, что должник перестал быть единственным арендатором спорного земельного участка в силу закона; исключили право аренды из конкурсной массы должника и отказали в удовлетворении требований о признании незаконным действий Росреестра, исключившего из ЕГРН запись об обременении земельного участка правом аренды должника. Восстановление в ЕГРН записи о наличии у должника права аренды всего земельного участка фактически лишает третьих лиц прав на землю. Кроме того, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о злоупотреблении обществом «Компания «ВИД» своими правами при обращении в суд с настоящими требованиями.

Суд округа отменил постановление суда апелляционной инстанции, поддержав выводы суда первой инстанции об отсутствии у министерства права на одностороннее расторжение договора аренды земельного участка во внесудебном порядке, а также на нарушение министерством прав должника и его кредиторов.

Между тем судами первой инстанции и округа не учтено следующее.

Настоящий спор заявлен и рассмотрен в рамках дела о несостоятельности должника, при проведении в отношении него ликвидационной процедуры банкротства.

В силу статьи 61.2 Закона о банкротстве цель оспаривания подозрительных сделок заключается, в частности, в возврате в конкурсную массу того, что в преддверии банкротства или после возбуждения дела о несостоятельности выбыло из числа активов должника в отсутствие обычно причитающегося встречного предоставления, тем самым уменьшив конкурсную массу и нарушив права кредиторов последнего.

Пунктами 3.3 и 4.5 договора стороны предусмотрели перерасчет арендной платы арендодателем при изменении базовых ставок по аренде. Следовательно, арендная плата по договору является регулируемой и подлежит автоматическому изменению с принятием соответствующего нормативного акта компетентным органом.

Судами установлено, что часть недвижимого имущества, в нарушение пункта 3.25 договора без извещения арендодателя передана должником в собственность третьих лиц задолго до признания должника банкротом и открытия конкурсного производства. Реализация объектов недвижимости производилась должником с 2002 года. Таким образом, на момент отказа министерства от договора должник давно не обладал правом аренды всего земельного участка, оно не могло войти в состав конкурсной массы и, как следствие, быть продано на торгах.

Так как должник находится в ликвидационной процедуре конкурсного производства, не предполагается осуществление им предпринимательской деятельности с использованием принадлежащей ему недвижимости и арендуемого земельного участка. Законный интерес должника и его кредиторов заключается в реализации имущества, имущественных прав должника на торгах по максимальной цене в целях погашения задолженности.

При наличии в договоре аренды условия о регулируемой цене победители торгов - новые собственники объектов недвижимости должника вне зависимости от того, есть договор или нет, обязаны вносить плату за землю по ставкам, установленным публичным органом, сохранение юридической силы договора аренды не повлечет за собой экономической выгоды в виде снижения платы за землю. Победители торгов имеют право на заключение договора аренды по ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку имеют преимущественное право на приобретение права аренды, в рыночную цену недвижимости в любом случае включается стоимость этого права.

Совершая оспариваемые действия по отказу от договора, министерство обосновано сослалось на нарушение условий договора самим должником и необходимость выполнения предписаний закона, приведения арендных отношений в соответствие с фактическими обстоятельствами и защитой прав землепользователей, в пользу которых должником ранее было отчуждено имущество, но не на лишение должника законных прав аренды.

Более того, судами всех инстанций при рассмотрении настоящего спора указано на отсутствие у министерства намерения на прекращение арендных отношений, что само по себе исключает причинение вреда должнику и его кредиторам, а также лишает конкурсного управляющего должником и общества «Компания «ВИД» законного интереса к оспариванию действий министерства.

Восстановление права аренды всего земельного участка за должником нарушает права других собственников объектов недвижимости, расположенных на нем.

Определяя баланс интересов, суд может признать ту или другую сторону лицом, злоупотребившим правом, и по этой причине отказать в защите (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия поддерживает вывод суда апелляционной инстанции о злоупотреблении обществом «Компания «ВИД» своими правами в настоящем споре, поскольку в нарушение принципа платности использования земли, являясь собственником некоторых объектов недвижимости и, соответственно, землепользователем, данный аффилированный с должником кредитор использует земельный участок бесплатно, не подписывает проект договора со множественностью лиц на стороне арендатора, что препятствует его заключению всеми правообладателями. Оспаривая в рамках дела о банкротстве должника односторонний отказ министерства от договора, общество «Компания «ВИД» защищает не кредиторский интерес, а пытается урегулировать свои отношения собственника недвижимости с публичным органом в обход требований земельного законодательства, что недопустимо.

С учётом изложенного, у суда первой инстанции не имелось оснований для признания оспариваемой сделки недействительной, а у суда округа - для отмены правильного по существу постановления апелляционного суда.

На основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, определение суда первой инстанции и постановление суда округа следует отменить, а постановление апелляционного суда – оставить в силе.

Руководствуясь статьями 291.11, 291.13 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

определение Арбитражного суда Нижегородской области от 05.10.2020 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.03.2021 по делу № А43-7105/2013 отменить.

Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2020 по тому же делу оставить в силе.

Определение вступает в законную силу с момента вынесения и может быть обжаловано в Верховный Суд Российской Федерации в порядке надзора в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.С. Корнелюк

Судья

С.В. Самуйлов

Судья

О.Ю. Шилов