

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС21-21196 (2)

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 апреля 2022 года

Резолютивная часть объявлена 21.04.2022.

Полный текст изготовлен 28.04.2022.

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

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,  
судей Зарубиной Е.Н. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Константа» (далее – общество, должник) на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.11.2021 по делу № А41-70837/17 Арбитражного суда Московской области.

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий должником Карташова И.А. и представители:

Егорчева А.М. – Малиновская Е.А.;

конкурсного управляющего должником – Гарин П.Ю.,  
Карташова Н.А., Филиппова Н.В.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., объяснения представителей участвующих в деле лиц, судебная коллегия

### У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника его конкурсный управляющий обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании недействительным договора купли-продажи

земельного участка, заключенного с Егорчевым Андреем Михайловичем, и применении последствий недействительности сделки.

Определением суда первой инстанции от 04.12.2020 заявление удовлетворено.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 13.07.2021 определение от 04.12.2020 отменено, в удовлетворении заявления отказано.

Суд округа постановлением от 01.11.2021 оставил постановление от 13.07.2021 без изменения.

В кассационной жалобе на судебные акты судов апелляционной инстанции и округа, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество, ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, просит их отменить.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 09.03.2022 кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители общества поддержали кассационную жалобу по изложенным в ней доводам, представитель Егорчева А.М. возражал против удовлетворения кассационной жалобы, считая судебные акты законными.

Проверив доводы, изложенные в кассационной жалобе, заслушав присутствующих в судебном заседании представителей участвующих в споре лиц, судебная коллегия считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов обособленного спора, между обществом и Егорчевым А.М. заключен договор от 09.06.2015 № 1287 купли-продажи земельного участка, по условиям которого должник продает земельный участок площадью 2841 кв. м по цене 426 150 руб. Согласно передаточному акту должник подтверждает уплату Егорчевым А.М. определенной договором стоимости недвижимости. Переход права собственности зарегистрирован за ответчиком 04.12.2015.

В обоснование заявления конкурсный управляющий указал, что сделка совершена в целях причинения имущественного вреда правам кредиторов должника, Егорчев А.М. не намеревался владеть, пользоваться и распоряжаться приобретенным имуществом.

Признавая сделку недействительной на основании пункта 2 статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), суд первой инстанции исходил из доказанности всей необходимой совокупности обстоятельств, в том числе неравноценности встречного исполнения, а также неподтвержденности наличия у Егорчева А.М. финансовой возможности приобретения спорного имущества.

Отказывая в удовлетворении заявления, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, исходил из

отсутствия доказательств осведомленности Егорчева А.М. о неплатежеспособности должника и наличии цели причинения вреда кредиторам должника, учитывая получение должником встречного удовлетворения. Суды сочли, что цена договора при таких обстоятельствах значения не имеет.

Между тем судами апелляционной инстанции и округа не учтено следующее.

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.

Осведомленность контрагента должника о противоправных целях сделки может доказываться через опровержимые презумпции заинтересованности сторон сделки между собой, знание об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках его неплатежеспособности или недостаточности у него имущества (пункт 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»).

При разрешении подобных споров суду в том числе следует оценить добросовестность контрагента должника, сопоставив его поведение с поведением абстрактного среднего участника хозяйственного оборота, действующего в той же обстановке разумно и осмотрительно. Стандарты такого поведения, как правило, задаются судебной практикой на основе исследования обстоятельств конкретного дела и мнений участников спора. Существенное отклонение от стандартов общепринятого поведения подозрительно и в отсутствие убедительных доводов и доказательств о его разумности может указывать на недобросовестность такого лица.

Оценивая поведение Егорчева А.М., суд первой инстанции не установил его заинтересованности по отношению к должнику.

Вместе с тем суд принял во внимание, что кадастровая стоимость земельного составляет 1 457 178 руб. 66 коп., средняя рыночная стоимость недвижимости согласно представленному конкурсным управляющим заключению специалиста от 28.01.2020 – 3 926 262 руб. Таким образом, установленная спорным договором цена ниже кадастровой стоимости в три раза, рыночной – более чем в девять раз.

Действия лица, приобретающего имущество по цене, явно ниже кадастровой и рыночной, нельзя назвать осмотрительными и осторожными. Многократное занижение стоимости отчуждаемого имущества должно породить у любого добросовестного и разумного участника гражданского оборота сомнения относительно правомерности такого отчуждения

(определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22.12.2016 № 308-ЭС16-11018).

В подобной ситуации предполагается, что покупатель либо знает о намерении должника вывести свое имущество из-под угрозы обращения на него взыскания и действует с ним совместно, либо понимает, что менеджмент или иные контролирующие должника лица избавляются от имущества общества по заниженной (бросовой) цене по причинам, не связанным с экономическими интересами последнего. Соответственно, покупатель прямо или косвенно осведомлен о противоправной цели должника.

Кроме того, конкурсный управляющий приводил доводы о нахождении спорного имущества под арестом, отсутствии как надлежащих доказательств оплаты имущества и поступления денежных средств должнику, так и финансовой возможности у Егорчева А.М. оплатить имущество в установленном размере.

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 Егорчева А.М., настаивавшего на действительности сделки.

В нарушение требований статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Егорчев А.М. уникальные характеристики недвижимости, которые бы объективно свидетельствовали о наличии индивидуальных особенностей, столь сильно снижающих ее стоимость, не раскрыл, ходатайство о проведении судебной экспертизы рыночной стоимости имущества не заявил, надлежащих доказательств его оплаты (первичных документов бухгалтерского учета) не представил, добросовестность и разумность своих действий не подтвердил.

Установив, что имущество реализовано по заниженной стоимости, а денежные средства во исполнение обязательств по договору обществу не поступали, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о наличии у оспариваемой сделки признаков подозрительности.

Суды апелляционной инстанции и округа в нарушение положений подпунктов 12 и 13 части 2 статьи 271, подпункта 12 части 2 статьи 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не привели конкретных мотивов, по которым пришли к обратным выводам. При этом даже получение должником оплаты на условиях, предусмотренных договором, в данном случае вывод суда первой инстанции о многократном превышении рыночной цены имущества над установленной договором не опровергало.

Допущенные судами апелляционной инстанции и округа нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможно восстановление прав и законных интересов должника и его кредиторов, в

связи с чем обжалуемые судебные акты на основании пункта 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 Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.11.2021 по делу № А41-70837/17 Арбитражного суда Московской области отменить.

Определение Арбитражного суда Московской области от 04.12.2020 по указанному делу оставить в силе.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Д.В. Капкаев

Судья

Е.Н. Зарубина

Судья

С.В. Самуйлов