



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД24-64-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

18 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Николаевой О.В. и Абакумовой И.Д.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Поповиченко Владимира Николаевича на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 мая 2024 г. по делу № 2а-8130/2019 по административному исковому заявлению Поповиченко В.Н. о признании незаконными уведомлений Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о приостановлении осуществления государственной регистрации права собственности.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., объяснения представителя Поповиченко В.Н. – Войтенко Ю.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Поповиченко В.Н. обратился в суд с административным иском заявлением о признании незаконными уведомлений Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 10 июня 2019 г. № 23/235/001/802/2019-9333, 23/235/001/802/2019-9334, 23/235/001/802/2019-9338; 23/235/001/802/2019-9342, 23/235/001/802/2019-9343, 23/235/001/802/2019-9350, 23/235/001/802/2019-9355, 23/235/001/802/2019-9358, 23/235/001/802/2019-9360, 23/235/001/802/2019-9362, 4923/235/001/802/2019-9363, 23/235/001/802/2019-9364, 23/235/001/802/2019-9368 (далее также – оспариваемые уведомления) о приостановлении осуществления государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества: нежилое здание – контора молблока, Литер «А», адрес: [redacted], кадастровый номер [redacted]; нежилое здание – коровник на 150 гол., Литер «К,к,к1», адрес: [redacted], кадастровый номер [redacted]; нежилое здание – коровник № 5 на 200 гол., Литер «К-III, к.4», адрес: [redacted], кадастровый номер [redacted]; коровник на 200 гол. № 6, Литер «К-III», адрес: [redacted], кадастровый номер [redacted]; нежилое здание – коровник на 200 гол., Литер «К-1,к-2,к-3», адрес: [redacted], кадастровый номер [redacted]; нежилое здание – коровник на 40 телят и 10 г., Литер «VI», адрес: [redacted], кадастровый номер [redacted]; нежилое здание – насосная, Литер «Г35», адрес: [redacted], кадастровый номер [redacted]; нежилое здание, Литер «Г36», адрес: [redacted], кадастровый номер [redacted]; нежилое здание – санпропускник, Литер «Б», адрес: [redacted], кадастровый номер [redacted]; нежилое здание – свинарник маточный, Литер «А,А1,А2,А3,а,а1», адрес: [redacted], кадастровый номер [redacted]; нежилое здание – телятник на 200 гол., Литер «К-IV», адрес: [redacted], кадастровый номер [redacted]; нежилое здание – телятник на 200 гол., Литер «К-V, к5», адрес: [redacted], кадастровый номер [redacted]

номер [REDACTED]; нежилое здание – хоз. постройка, Литер «ГЗ1», адрес: [REDACTED], кадастровый номер [REDACTED] (далее также – спорные объекты недвижимого имущества).

В обоснование требований административный истец указал, что на основании заключенного по результатам торгов договора купли-продажи от 14 августа 2017 г. № 1 является собственником спорных объектов недвижимого имущества. Для регистрации права собственности на данные объекты Поповиченко В.Н. обратился в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее также – Управление Росреестра по Краснодарскому краю, орган регистрации прав) с соответствующим заявлением. Управлением Росреестра по Краснодарскому краю вынесены решения о приостановлении государственной регистрации права, поскольку заявителем не представлены документы, подтверждающие соблюдение положений статьи 130 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Федеральный закон о банкротстве). Орган регистрации прав отметил, что в материалах реестрового дела имеется ответ Межрегионального территориального управления Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее – МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея) от 31 мая 2018 г. о направлении в адрес конкурсного управляющего отрицательного заключения на отчет оценщика об оценке рыночной стоимости упомянутых объектов недвижимости. В связи с данным обстоятельством Управлением Росреестра по Краснодарскому краю предложено Поповиченко В.Н. в срок до 21 сентября 2019 г. представить положительное заключение по отчету об оценке органа, уполномоченного на подготовку таких заключений.

Не согласившись с упомянутыми уведомлениями Управления Росреестра по Краснодарскому краю от 10 июня 2019 г., Поповиченко В.Н. обратился с административным иском в суд.

Решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 1 августа 2019 г. административное исковое заявление удовлетворено.

Признаны незаконными оспариваемые уведомления, на Управление Росреестра по Краснодарскому краю возложена обязанность осуществить государственную регистрацию права собственности Поповиченко В.Г. на спорные объекты недвижимого имущества.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 16 февраля 2023 г. решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 1 августа 2019 г. отменено. По делу принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 сентября 2023 г. апелляционное определение судебной

коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 16 февраля 2023 г. отменено, административное дело направлено на новое апелляционное рассмотрение в Краснодарский краевой суд.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2023 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 мая 2024 г., решение Ленинского районного суда от 1 августа 2019 г. отменено. По делу принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении административного искового заявления.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Поповиченко В.Н. просит отменить апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 мая 2024 г.

В обоснование жалобы административный истец указывает, что процедура согласования начальной продажной стоимости имущества, предусмотренная статьей 130 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», конкурсным управляющим была соблюдена. Оснований для приостановления осуществления государственной регистрации права собственности на спорные объекты недвижимости не имелось. Обстоятельство соблюдения конкурсным управляющим упомянутой процедуры установлено вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Краснодарского края от 12 февраля 2019 г.

Кроме того, Поповиченко В.Н. отмечает, что уполномоченный орган подготовил отрицательное заключение, не сообщив об этом конкурсному управляющему в установленный законом срок, в связи с чем является правомерной реализация имущества должника на основании его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 4 декабря 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства

Российской Федерации).

Проверив материалы дела, заслушав объяснения представителя Поповиченко В.Н. – Войтенко Ю.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что судами апелляционной и кассационной инстанций были допущены существенные нарушения норм материального права.

Судом установлено и следует из материалов дела, что решением Арбитражного суда Краснодарского края от 18 мая 2016 г. государственное унитарное предприятие Организация научного обслуживания «Центральное» Россельхозакадемии (далее – ГУП ОНО «Центральное» Россельхозакадемии) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении его введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим назначен В [REDACTED]

С целью реализации имущества должника конкурсным управляющим разработано соответствующее положение.

В рамках рассмотрения дела № А32-34228/2015 по заявлению МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея об оспаривании действий (бездействия) конкурсного управляющего В [REDACTED] об отстранении его от исполнения обязанностей арбитражным судом установлено, что в соответствии с отчетом об оценке от 28 октября 2016 г. № 94-Ю/08/2016 рыночная стоимость спорных объектов недвижимости составила 17 042 118,64 руб. без налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и 20 109 700 руб. с НДС.

Отчет об оценке 7 ноября 2016 г. опубликован в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и 8 ноября 2016 г. направлен в МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея для дачи заключения.

На отчет об оценке от 19 декабря 2016 г. управлением представлено отрицательное заключение.

Конкурсным управляющим 21 февраля 2017 г. направлен переработанный (с учетом замечаний отрицательного заключения) отчет об оценке, который получен МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея 28 февраля 2017 г.

Кроме того, арбитражным судом установлено, что повторное отрицательное заключение датировано 28 марта 2017 г. и отправлено в адрес конкурсного управляющего не ранее 4 апреля 2017 г. Конкурсный управляющий, не получив в установленный законом срок заключение по отчету о рыночной стоимости имущества после его направления в уполномоченный орган 21 февраля 2017 г., вынес на собрание кредиторов 24 апреля 2017 г. вопрос об утверждении положения о продаже имущества должника на основании повторно направленного отчета об оценке. При этом арбитражным судом сделан вывод о том, что в отрицательном заключении указано единственное основание – занижение начальной продажной цены, и оно содержит рекомендацию использовать итоговую начальную рыночную

стоимость продажи имущества в размере 18 726 271,19 руб. без НДС.

24 апреля 2017 г. на собрании кредиторов утверждено положение по продаже имущества должника с начальной продажной стоимостью в размере 18 750 000 руб., то есть цена имущества утверждена в размере большем, чем рекомендовано в повторном отрицательном заключении от 28 марта 2017 г.

Данные обстоятельства, как следует из определения Арбитражного суда Краснодарского края от 12 февраля 2019 г. по делу № А32-34228/2015, свидетельствуют о несоблюдении МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея тридцатидневного срока, установленного для направления заключения по отчету пунктом 3 статьи 130 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ, и о соблюдении конкурсным управляющим процедуры согласования.

8 августа 2017 г. в рамках реализации положения о продаже имущества должника проведены торги в форме аукциона, победителем которого стал Поповиченко В.Н.

14 августа 2017 г. между Поповиченко В.Н. и ГУП ОНО «Центральное» Россельхозакадемии заключен договор купли-продажи № 1 спорных объектов недвижимого имущества.

10 июня 2019 г. с целью осуществления государственной регистрации прав Поповиченко В.Н. и представитель указанного унитарного предприятия обратились в орган регистрации прав с соответствующими заявлениями, представив среди прочего следующие документы: протокол собрания кредиторов ГУП ОНО «Центральное» Россельхозакадемии от 24 апреля 2017 г. № 5; сообщение от 30 июня 2017 г. о проведении торгов; протокол от 8 августа 2017 г. № СТП-2079/1 о результатах проведения открытого аукциона; сообщение от 18 августа 2017 г. о проведении торгов; заключение от 20 февраля 2017 г. по отчету оценщика.

Оспариваемыми уведомлениями осуществление государственной регистрации права собственности приостановлено до 21 сентября 2019 г. на основании пункта 5 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон о государственной регистрации) и статьи 130 Федерального закона о банкротстве, согласно положениям которой если в соответствии с названным федеральным законом привлечение оценщика для определения стоимости имущества должника является обязательным, отчет оценщика об оценке имущества должника – унитарного предприятия либо имущества должника – акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности, направляется внешним управляющим, конкурсным управляющим в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков (пункт 2). Орган регистрации прав отметил, что заявителем не представлено положительное заключение

органа, уполномоченного на подготовку заключений по отчетам оценщиков, в то время как в материалах реестрового дела имеется ответ МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 31 мая 2018 г., согласно которому в адрес конкурсного управляющего направлено отрицательное заключение по отчету оценщика. В целях устранения причин приостановления Управление Росреестра по Краснодарскому краю указало административному истцу на необходимость представления документов, подтверждающих соблюдение требований статьи 130 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ.

Отменяя решение суда и отказывая в удовлетворении административного иска, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд кассационной инстанции, исходил из того, что у органа регистрации прав не имелось правовых оснований для осуществления государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества, поскольку МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея было представлено отрицательное заключение по отчету оценщиков о стоимости объектов недвижимости, что является препятствием для осуществления регистрационных действий.

Между тем с указанными выводами согласиться нельзя.

Пунктом 2 статьи 130 Федерального закона о банкротстве предусмотрено направление отчета оценщика об оценке имущества должника – унитарного предприятия конкурсным управляющим в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков в случае, если в соответствии с названным законом привлечение оценщика для определения стоимости имущества должника является обязательным.

Таким уполномоченным органом является Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (абзац третий пункта 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом»).

При организации продажи федерального имущества заключение уполномоченного органа по отчету об оценке служит дополнительной гарантией соответствия отчета законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки, а также отражения объективно сложившегося на рынке уровня его стоимости.

Пункт 3 статьи 130 Федерального закона о банкротстве определяет срок (тридцать дней со дня получения отчета об оценке), в течение которого уполномоченный на подготовку заключений по отчетам оценщиков орган вправе направить арбитражному управляющему мотивированное заключение по этому отчету. Порядок подготовки указанного заключения

устанавливается регулирующим органом. При положительном заключении или отсутствии такового собрание (комитет) кредиторов устанавливает начальную цену продажи имущества должника на основании его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке.

Названными положениями закона обязанность уполномоченного органа направлять арбитражному управляющему заключение по отчету оценщиков в любом случае не предусмотрена, однако установлен срок, в течение которого такое заключение может быть направлено.

Таким образом, непредставление уполномоченным органом в установленный срок заключения по отчету оценщика не препятствует конкурсному управляющему приступить к реализации имущества должника в установленном Федеральным законом о банкротстве порядке, с учетом того, что само по себе заключение на отчет оценщика носит рекомендательный характер и является лишь необходимой предпосылкой для определения начальной продажной цены имущества.

В нарушение положений части 1 статьи 6 Федерального конституционного закона от 31 декабря 1996 г. № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации», части 8 статьи 5 Федерального конституционного закона от 7 февраля 2011 г. № 1-ФКЗ «О судах общей юрисдикции в Российской Федерации», части 1 статьи 16, части 2 статьи 64 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установленные судом по делу № А32-34228/2015 обстоятельства, связанные с соблюдением процедуры согласования конкурсным управляющим начальной продажной стоимости имущества ГУП ОНО «Центральное» Россельхозакадемии, не были учтены судами апелляционной и кассационной инстанций.

При таких обстоятельствах является правомерным вывод суда первой инстанции о том, что установленная законодательством процедура согласования конкурсным управляющим была соблюдена.

Кроме того, нарушения порядка проведения торгов могут являться основанием для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями затрагиваются и могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки.

В статье 449 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Проведенные 8 августа 2017 г. торги по реализации имущества ГУП ОНО «Центральное» Россельхозакадемии, победителем которых стал Поповиченко В.Н., решением суда недействительными не признавались, с соответствующими исками заинтересованные лица в суд не обращались.

Конкурсный управляющий утвержден арбитражным судом в связи с

признанием ГУП ОНО «Центральное» Россельхозакадемии банкротом. В рамках дела о банкротстве данного предприятия назначены торги по продаже его имущества.

Правомерность ведения конкурсным управляющим процедуры реализации имущества должника была предметом проверки Арбитражного суда Краснодарского края, определением которого от 12 февраля 2019 г. отказано в удовлетворении заявления МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея об оспаривании действий (бездействия) конкурсного управляющего и о его отстранении от исполнения обязанностей.

Искажение итоговой начальной продажной стоимости имущества должника, на которое ссылается МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, является обстоятельством, подлежащим проверке в рамках рассмотрения судом в исковом порядке требований о признании состоявшихся торгов недействительными.

Действия конкурсного управляющего по проведению торгов арбитражным судом признаны законными. Торги и заключенный по их результатам с Поповиченко В.Н. договор купли-продажи спорных объектов недвижимого имущества никем не оспорены и недействительными не признаны.

При таком положении обжалуемые судебные акты нельзя признать законными, в связи с чем они подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 мая 2024 г. отменить.

Оставить в силе решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 1 августа 2019 г.

Председательствующий

Судьи