

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 303-ЭС18-18778

г. Москва

Дело № А51-7622/2016

12 июля 2019 г.

резюмирующая часть определения объявлена 08.07.2019
полный текст определения изготовлен 12.07.2019

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Букиной И.А. и Корнелюк Е.С., –

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Высоцкой О.С. рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Пятого арбитражного апелляционного суда (судья Култышев С.Б., секретарь судебного заседания Навроцкая Н.В.) кассационные жалобы общества с ограниченной ответственностью «Владстройзаказчик» и Сычева Сергея Геннадьевича на определение Арбитражного суда Приморского края от 16.04.2018 (судья Голубкина О.Н.), постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2018 (судьи Скрипка Н.А., Мокроусова Л.А., Шалаганова Е.Н.) и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30.07.2018 (судьи Кондратьева Я.В., Головина Е.Н., Кушнарера И.Ф.) по делу № А51-7622/2016.

В заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью «Алмикс» – Воловик Е.Л. (по доверенности от 15.05.2019);

общества с ограниченной ответственностью «Владстройзаказчик» – Ветлугин С.Е. (по доверенности от 07.05.2019), Гришин И.В. (по доверенности от 05.07.2019), Тобольцев М.О. (по доверенности от 22.10.2018);

Плахова Николая Валерьевича – Сливин В.А. (по доверенности от 11.01.2019);

Сычева Сергея Геннадьевича – Басенко А.С. (по доверенности от 15.05.2019).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей общества с ограниченной ответственностью «Владстройзаказчик» и Сычева С.Г., поддержавших доводы кассационных жалоб, а также объяснения представителей общества с ограниченной ответственностью «Алмикс» и Плахова Н.В., просивших оставить обжалуемые судебные акты без изменения, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Алмикс» (далее – общество «Алмикс») его конкурсный управляющий и конкурсный кредитор Плахов Н.В. обратились в суд с заявлениями о признании недействительным соглашения от 29.04.2015 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 27.11.2014, заключенного обществом «Алмикс» (прежним арендатором) и обществом с ограниченной ответственностью «Владстройзаказчик» (новым арендатором; далее – общество «Владстройзаказчик»), и о применении последствий недействительности этой сделки в виде взыскания с общества «Владстройзаказчик» в пользу общества «Алмикс» 29 264 000 рублей (уточненные требования).

Определением Арбитражного суда Приморского края от 16.04.2018 заявления удовлетворены.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2018 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 30.07.2018 определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной оставил без изменения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, общество «Владстройзаказчик» и Сычев С.Г. просят названные судебные акты отменить.

В отзывах на кассационные жалобы общество «Алмикс» и Плахов Н.В. просят определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В. от 12.04.2019 кассационные жалобы переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационных жалобах, отзывах на них, объяснениях явившихся в судебное заседание представителей

лиц, участвующих в обособленном споре, судебная коллегия считает, что кассационные жалобы не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, обществом «Алмикс» (арендатором) и Администрацией Артемовского городского округа (арендодателем) заключен договор от 27.11.2014 № 5/А аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства на срок до 26.05.2016.

Данный договор заключен по результатам аукциона. За приобретенное на торгах право на заключение договора аренды общество «Алмикс» уплатило 8 355 200 рублей.

Впоследствии общество «Алмикс», общество «Владстройзаказчик», общество с ограниченной ответственностью «Партнеры» (далее – общество «Партнеры») заключили договор от 29.04.2015 № 01-2015, поименованный договором об инвестиционной деятельности. По условиям этой сделки упомянутые хозяйственные общества обязались реализовать инвестиционный проект по строительству пяти многоквартирных жилых домов по улице Светлогорской в г. Артеме на арендуемом обществом «Алмикс» земельном участке.

Согласно договору общество «Алмикс» обязалось передать в качестве вклада право аренды земельного участка, которое оценено сторонами договора в 40 000 000 рублей, в обмен на предоставление ему в будущем части недвижимого имущества, созданного другими сторонами договора на этом участке.

Вкладом общества «Партнеры» являются денежные средства, необходимые для финансирования работ по сбору исходных данных, разработке проектной документации, прохождению государственной экспертизы и прочих работ и услуг, предшествующих получению разрешения на строительство домов, а также для финансирования мероприятий по получению технических условий для присоединения возводимых объектов к инженерным сетям, прохождению государственной экспертизы. Общество «Партнеры» также обязалось принять участие совместно с обществом «Владстройзаказчик» в деятельности, связанной с выполнением проектно-изыскательских работ, получением разрешения на строительство, технических условий для присоединения жилых домов к инженерным сетям, прохождением государственной экспертизы.

На общество «Владстройзаказчик» договором возложены функции застройщика, обязавшегося собственными либо привлеченными силами и за свой счет осуществить строительство домов, провести мероприятия по вводу их в эксплуатацию, обеспечить постановку новых объектов на кадастровый учет.

В день подписания договора об инвестиционной деятельности общество «Алмикс» (прежний арендатор) и общество «Владстройзаказчик» (новый арендатор) заключили соглашение от 29.04.2015 о передаче последнему прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 27.11.2014 № 5/А. Соглашение заключено с согласия собственника земельного участка.

Впоследствии в рамках дела № А51-18206/2016 Арбитражным судом Приморского края был разрешен иск общества «Алмикс» к обществам «Партнеры» и «Владстройзаказчик» об обязанности общества «Владстройзаказчик» возвратить земельный участок обществу «Алмикс». Вступившим в законную силу решением суда от 10.03.2017 в удовлетворении этого иска отказано. Суд квалифицировал договор об инвестиционной деятельности от 29.04.2015 № 01-2015 как договор простого товарищества (глава 55 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и признал данный договор прекращенным на основании пункта 1 статьи 1050 Гражданского кодекса вследствие объявления обществ «Алмикс» и «Партнеры» (товарищей) несостоятельными (банкротами). Вместе с тем, указав на недоказанность обществом «Алмикс» того, что во исполнение договоренностей, достигнутых при заключении инвестиционного договора, право аренды земельного участка вошло в состав общего имущества товарищей и участок использовался ими на условиях множественности лиц на стороне арендатора, суд признал требование о возврате земельного участка необоснованным.

Затем (29.11.2017) конкурсный управляющий обществом «Алмикс» и конкурсный кредитор этого общества Плахов Н.В. в рамках дела о банкротстве общества «Алмикс» обратились в суд с заявлением о признании соглашения от 29.04.2015 о передаче обществу «Владстройзаказчик» прав и обязанностей по договору аренды земельного участка недействительным на основании пункта 1 статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), сославшись на отсутствие встречного предоставления по оспариваемому соглашению со стороны общества «Владстройзаказчик» (нового арендатора).

Удовлетворяя заявления управляющего и кредитора, суды исходили из того, что соглашение от 29.04.2015 заключено менее чем за год до возбуждения дела о банкротстве общества «Алмикс». Оно является соглашением о перенайме (пункт 2 статьи 615 Гражданского кодекса). Суды указали на то, что при наличии спроса на земельный участок перенаем не мог быть осуществлен без взимания с нового арендатора платы за вступление в арендные отношения, оспариваемое соглашение от 29.04.2015 не содержало условия об осуществлении каких-либо выплат в пользу общества «Алмикс» (прежнего арендатора), тогда как рыночная стоимость права аренды согласно заключению судебной экспертизы составляла 29 264 000 рублей.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1041 Гражданского кодекса по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

Таким образом, существенными условиями этого договора являются совместные действия, направленные на достижение общей цели, и соединение участниками товарищества своих вкладов. Кроме того, при ведении общих дел

и в отношениях с третьими лицами участники простого товарищества действуют совместно (статья 1044 Гражданского кодекса).

Согласно части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Вместе с тем арбитражный суд не связан выводами другого суда о правовой квалификации рассматриваемых отношений и толковании правовых норм.

Судебная коллегия считает, что не имеется оснований для квалификации отношений, возникших между обществами «Алмикс» и «Владстройзаказчик» из договора об инвестиционной деятельности, как отношений двух товарищей (глава 55 Гражданского кодекса).

По упомянутому договору общество «Алмикс» не принимало на себя обязательств о совершении тех или иных конкретных действий совместно с иными сторонами для извлечения прибыли или достижения иной цели, в том числе направленных на создание недвижимости. В соответствии с договором единственным обязательством общества «Алмикс» являлась передача права аренды земельного участка под строящимися объектами в обмен на недвижимое имущество, которое будет создано в будущем. Общество «Алмикс» было наделено лишь полномочиями, характерными для приобретателя будущей вещи (дача согласия на изменение проектного решения, замену используемых при строительстве материалов, право на получение информации о ходе строительства и т.п.).

При этом общества «Владстройзаказчик» и «Партнеры», действительно, выступили товарищами, как это и было констатировано в ходе рассмотрения дела № А51-18206/2016, заключившими соглашение об осуществлении совместных действий, нацеленных на реализацию инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов.

С учетом изложенного, судебная коллегия приходит к выводу о том, что общество «Алмикс» заключило с участниками товарищества договор, по которому оно предоставило право аренды земельного участка, а в качестве встречного предоставления должно было получить недвижимые вещи, которые будут созданы в будущем. К такому договору подлежат применению правила главы 31 и субсидиарно главы 30 Гражданского кодекса.

Договор простого товарищества, сторонами которого являлись общества «Владстройзаказчик» и «Партнеры», прекратился на основании абзаца третьего пункта 1 статьи 1050 Гражданского кодекса вследствие признания общества «Партнеры» несостоятельным (банкротом).

В соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 1050 Гражданского кодекса с момента прекращения договора простого товарищества его участники несут солидарную ответственность по неисполненным общим обязательствам в отношении третьих лиц.

Общество «Алмикс», выполнившее свои обязательства по передаче права аренды, встречное предоставление не получило, и не получит его в дальнейшем, так как строительство на земельном участке не осуществлялось, он возвращен публичному образованию в виде пустыря с зелеными насаждениями (решение Арбитражного суда Приморского края от 27.02.2019 по делу № А51-4391/2018).

Следовательно, общество «Алмикс» вправе требовать возмещения убытков обществом «Владстройзаказчик» (солидарным должником) на основании статьи 393, пункта 2 статьи 567, пункта 2 статьи 463, статьи 398 и пункта 1 статьи 568 Гражданского кодекса, по меньшей мере, в размере стоимости переданного обществом «Алмикс» права аренды.

Поскольку ошибочная квалификация арбитражными судами в рамках настоящего спора договора перенайма как недействительной подозрительной сделки не привела к принятию неправильного решения о взыскании с общества «Владстройзаказчик» в пользу общества «Алмикс» денежных средств, судебная коллегия не находит оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

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:

определение Арбитражного суда Приморского края от 16.04.2018, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2018 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30.07.2018 по делу № А51-7622/2016 оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

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

И.А. Букина

судья

Е.С. Корнелюк