

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС19-13577

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

05 октября 2021 г.

Резолютивная часть определения объявлена 28.09.2021.

Полный текст определения изготовлен 05.10.2021.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Попова В.В., судей Борисовой Е.Е. и Грачевой И.Л.,

при участии представителей конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» Седова Василия Юрьевича - Поповой Е.А. (доверенность от 03.02.2021), Сеченова П.Ю. (доверенность от 27.09.2021), общества с ограниченной ответственностью «Калипсо» Пыреговой Е.Ю. (доверенность от 23.09.2021), индивидуального предпринимателя Панкрушиной Татьяны Владимировны - Коробанова А.А. (доверенность от 31.10.2019), индивидуального предпринимателя Вольневич Ады Владимировны - Романовского А.А. (доверенность от 28.10.2019), финансового управляющего Алякина Алексея Александровича - Кильмяковой Роксаны Ришатовны - Федотовой А.А. (доверенность от 20.10.2020), некоммерческого акционерного общества «Центр операций с обязательствами» Михаэля Ж.Ж. (доверенность от 18.06.2021), Каменской Татьяны Алексеевны – Акифьевой А.А. (доверенность от 16.10.2020),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационные жалобы общества с ограниченной ответственностью «Калипсо», общества с ограниченной ответственностью «2КОМ-Сети», индивидуального предпринимателя Панкрушиной Татьяны Владимировны, индивидуального предпринимателя Вольневич Ады Владимировны на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.12.2020 по делу № А40-204589/2017,

УСТАНОВИЛА:

Конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (далее – общество «Влад ДВ») – Седов Василий Юрьевич (далее – конкурсный управляющий) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Калипсо» (далее – общество «Калипсо») и обществу с ограниченной ответственностью «Бизнес Сервис» (далее – общество «Бизнес Сервис») об истребовании из незаконного владения нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Москва, Пресненская набережная, д. 12.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра), общество с ограниченной ответственностью «Бурунди» (далее – общество «Бурунди»), общество с ограниченной ответственностью «Эрко Трейдинг» (далее – общество «Эрко Трейдинг»), общество с ограниченной ответственностью «Химэлектро-94», общество с ограниченной ответственностью «2КОМ-Сети» (далее – общество «2КОМ-Сети»), некоммерческое акционерное общество «Центр операций с обязательствами» (далее – общество «Центр операций с обязательствами»), финансовый управляющий Алякина Алексея Александровича - Кильмякова Роксана Ришатовна, Управление Федеральной налоговой службы России по Москве.

Арбитражный суд города Москвы решением от 21.11.2018 удовлетворил иск.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 25.02.2019 отменил решение от 21.11.2018 и отказал в иске.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 13.05.2019 отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении дела конкурсный управляющий уточнил в порядке статьи 49 АПК РФ исковые требования и попросил истребовать из незаконного владения общества «Калипсо», предпринимателей Панкрушиной Татьяны Владимировны и Вольневич Ады Владимировны, за которыми зарегистрировано право собственности на спорное имущество, и арендаторов помещений следующее имущество, расположенное по адресу: Москва, Пресненская набережная, д. 12,:

- из владения обществ «Калипсо» и «Бизнес Сервис» нежилые помещения площадью 193,4 кв.м, 471,4 кв.м, 73 кв.м, 245,5 кв.м, 95,3 кв.м, 248,2 кв.м, 105,5 кв.м, 95,1 кв.м, 85,1 кв.м, 212 кв.м, 83 кв.м, 121,2 кв.м, 133,3 кв.м, 94,1 кв.м с кадастровыми номерами 77:01:0004042:10603, 77:01:0004042:10604, 77:01:0004042:10605, 77:01:0004042:10606, 77:01:0004042:10607, 77:01:0004042:10608, 77:01:0004042:10609, 77:01:0004042:10610, 77:01:0004042:10612, 77:01:0004042:10614, 77:01:0004042:10615, 77:01:0004042:10616, 77:01:0004042:10617, 77:01:0004042:10618;

- из владения Каменской Татьяны Алексеевны нежилое помещение площадью 245,5 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10606;

- из владения обществ с ограниченной ответственностью «Микрокредитная компания ДОВСАЙТ» и «МСК ДОВЕРИЕ НЕДВИЖИМОСТЬ» нежилое помещение площадью 105,5 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10609;

- из владения акционерного общества «Сбербанк Управление Активами» нежилые помещения площадью 193,4 кв.м, 94,1 кв.м, 73 кв.м, 95,3 кв.м, 121,2 кв.м, 133,3 кв.м, 248,2 кв.м с кадастровыми номерами 77:01:0004042:10603 77:01:0004042:10618, 77:01:0004042:10605, 77:01:0004042:10607, 77:01:0004042:10616, 77:01:0004042:10617, 77:01:0004042:10608;

- из владения Корнеева Михаила Валерьевича нежилое помещение площадью 85,1 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10612;

- из владения акционерного общества «Фармадис» нежилые помещения площадью 212 кв.м, 83 кв.м с кадастровыми номерами 77:01:0004042:10614, 77:01:0004042:10615;

- из владения индивидуального предпринимателя Панкрушиной Т.В. нежилое помещение площадью 80 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10611, а также долю в размере 1/30 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение площадью 471,4 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10604;

- из владения индивидуального предпринимателя Вольневич А.В. нежилое помещение площадью 81,9 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10613, а также долю в размере 1/30 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение площадью 471,4 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10604;

- из владения акционерного общества «Читаэнергосбыт» нежилое помещение площадью 80 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10611.

Арбитражный суд города Москвы решением от 14.02.2020 отказал в иске.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 13.08.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 16.12.2020, отменил решение от 14.02.2020 и удовлетворил иск конкурсного управляющего обществом «Влад ДВ».

В кассационных жалобах общество «Калипсо», общество «2КОМ-Сети», предприниматели Панкрушина Т.В. и Вольневич А.В., ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просят пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Определением от 24.08.2021 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалобы общества «Калипсо», общества «2КОМ-Сети», предпринимателей Панкрушиной Т.В. и Вольневич А.В. вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзывах на кассационные жалобы конкурсный управляющий обществом «Влад ДВ» и финансовый управляющий Алякина А.А. просят

оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В письменных пояснениях, поступивших в суд 16.09.2021, общество «2КОМ-Сети» просит кассационные жалобы заявителей удовлетворить, отменить постановления апелляционного и окружного судов и оставить в силе решение суда первой инстанции.

До начала рассмотрения дела по существу в судебном заседании представители лиц, участвующих в деле, на вопрос председательствующего судьи о наличии заявлений об отводе составу суда, кому-либо из судей, пояснили, что не имеют заявлений об отводе.

В судебном заседании представитель общества «Калипсо» поддержал доводы жалобы, представитель Панкрушиной Т.В. поддержал доводы жалобы, уточнил, что просит отменить обжалуемые судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в Девятый арбитражный апелляционный суд, представитель Вольневич А.В. поддержал доводы жалобы, уточнил, что просит отменить обжалуемые судебные акты и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Представители конкурсного управляющего обществом «Влад ДВ» и финансового управляющего Алякина А.А. поддержали доводы, приведенные в отзывах на жалобы.

Представитель общества «Центр операций с обязательствами» просил оставить без изменения, обжалуемые судебные акты, считая их законными и обоснованными.

Представитель Каменской Т.А. своего отношения к жалобам не высказал, оставил вопрос о разрешении спора на усмотрение суда.

Другие лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии оснований для отмены принятых при повторном рассмотрении дела судебных актов судов трех инстанций.

Как следует из материалов дела и установлено судами, закрытое акционерное общество «Коммерческий банк «Кедр» (далее – Банк «Кедр») и общество «Влад ДВ» 04.06.2012 заключили кредитный договор № 02/4-0166, об

открытии данному обществу кредитной линии. В обеспечение исполнения обязательств по данному договору общество «Влад ДВ» обязалось предоставить Банку «Кедр» в залог недвижимость (залог в силу закона). Кроме того, в целях дополнительного обеспечения обязательств заемщика по кредитному договору Банк «Кедр» заключил договор поручительства от 15.08.2012 с Алякиным А.А., который являлся учредителем общества «Влад ДВ» и Банка «Кедр».

На заемные денежные средства общество «Влад ДВ» по договору купли-продажи от 08.06.2012 приобрело у закрытого акционерного общества «Поток энд 0458» нежилое помещение площадью 2466 кв.м с условным номером 77-77-13/007/2010-511, расположенное на 11 этаже в здании по адресу: Москва, Пресненская набережная, д. 12, по цене 644 116 256 руб. 37 коп.

Право собственности общества «Влад ДВ» зарегистрировано в установленном порядке 13.07.2012.

Общество «Влад ДВ» (продавец) и закрытое акционерное общество «Инвестиционная компания «Доминанта» (далее – Компания) 10.09.2013 заключили договор купли-продажи спорного нежилого помещения. Согласно пункту 3.1 договора стоимость объекта недвижимости составила 19 728 000 долларов США.

Данное помещение по акту приема-передачи передано Компании, переход права собственности к которой зарегистрирован 03.10.2013. Денежные средства в счет оплаты по сделке покупателем не перечислены.

Общество «Эрко Трейдинг» на полученные от Банка «Кедр» по кредитному договору от 19.02.2014 № 02/6500-0253 денежные средства по договору купли-продажи от 10.02.2014 приобрело у Компании указанное нежилое помещение. Право собственности общества «Эрко Трейдинг» зарегистрировано 14.02.2014.

Банк «Кедр» (цедент) и открытое акционерное общество «Рост Банк» (далее – общество «Рост Банк», цессионарий) 30.04.2014 заключили договор уступки права требования к обществу «Эрко Трейдинг» по кредитному договору от 19.02.2014 № 02/6500-0253.

В свою очередь общество «Рост Банк» на основании договора от 30.06.2014 уступило обществу «2КОМ-Сети» право требования к обществу «Эрко Трейдинг» по кредитному договору от 19.02.2014 № 02/6500-0253. Стоимость уступленного права составила 815 063 474 руб. 45 коп. Данные денежные средства общество «2КОМ-Сети» перечислило обществу «Рост Банк» по платежному поручению от 30.06.2014 № 5.

Общество «2КОМ-Сети» (новый кредитор) и общество «Эрко Трейдинг» (заемщик) 30.06.2014 заключили соглашение, в котором договорились о частичном прекращении обязательств заемщика перед кредитором по возврату задолженности по кредитному договору от 19.02.2014 № 02/6500-0253 путем предоставления кредитору отступного в виде спорного нежилого помещения площадью 2466 кв.м. Стоимость отступного составила 695 000 000 руб. Право собственности общества «2КОМ-Сети» на помещение зарегистрировано 28.11.2014.

Общество «2КОМ-Сети» (клиент) и общество с ограниченной ответственностью «ИК «Аеон» (агент) 21.05.2017 заключили агентский договор, по условиям которого агент обязался оказать клиенту услуги по поиску покупателя на спорное помещение площадью 2466 кв.м. Стороны 22.05.2017 подписали протокол, подтверждающий оказание агентом услуг по указанному договору и представления клиента – общества «Калипсо».

Впоследствии общество «2КОМ-Сети» на основании договора от 19.06.2017 продало указанное нежилое помещение обществу «Калипсо».

Стоимость помещения составила 530 190 000 руб. Оплата произведена покупателем путем открытия аккредитива в публичном акционерном обществе «Сбербанк» (далее – Сбербанк). Право собственности общества «Калипсо» зарегистрировано 06.07.2017.

Общество «Калипсо» (арендодатель) и общество «БизнесСервис» (арендатор) 10.01.2018 заключили договор аренды спорного нежилого помещения сроком на 25 лет.

Общество «Калипсо» осуществило ремонт помещения и его раздел на 16 самостоятельных объектов с их постановкой на кадастровый учет, а общество «БизнесСервис» (арендатор) заключило с различными лицами договоры субаренды в отношении образованных нежилых помещений.

В дальнейшем общество «Калипсо» по договору от 16.07.2019 продало предпринимателю Панкрушиной Т.В. образованное из исходного помещения нежилое помещение площадью 80 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10611 и долю в размере 1/30 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение площадью 471,4 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10604, а по договору от 17.07.2019 продало предпринимателю Вольневич А.В. образованное из исходного помещения нежилое помещение площадью 81,9 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10613 и долю в размере 1/30 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение площадью 471,4 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10604 (помещение общего назначения).

Стоимость приобретенных предпринимателями помещений составила соответственно 28 000 000 руб. и 31 000 000 руб. Оплата произведена покупателями путем открытия аккредитива в Сбербанке. Переход к покупателям права собственности на указанные помещения зарегистрирован в установленном порядке.

Арбитражный суд города Москвы решением от 02.09.2015 делу № А40-163001/2014 признал общество «Влад ДВ» несостоятельным (банкротом), открыл в отношении должника конкурсное производство и утвердил Седова В.Ю. конкурсным управляющим данным обществом.

Конкурсный управляющий, обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском об истребовании помещений, образованных из помещения, которое в 2012 году было приобретено обществом «Влад ДВ», а в 2013 году продано Компании, указал следующее.

В рамках дела о банкротстве Арбитражный суд города Москвы определением от 13.02.2017, оставленным без изменения постановлением

Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.05.2017, отказал в удовлетворении заявления конкурсного управляющего о признании недействительным заключенного между обществом «Влад ДВ» и Компанией договора от 10.09.2013 купли-продажи нежилого помещения площадью 2466 кв.м. К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета данного обособленного спора, было привлечено общество «2КОМ-Сети».

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 24.07.2017 отменил определение суда первой инстанции от 13.02.2017 и постановление апелляционного суда от 03.05.2017 и направил обособленный спор по делу № А40-163001/2014 на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении указанного обособленного спора Арбитражный суд города Москвы определением от 14.03.2018, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.05.2018 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.08.2018, признал недействительным договор от 10.09.2013 купли-продажи помещения, заключенный между обществом «Влад ДВ» и Компанией, и применил последствия недействительности сделки в виде взыскания с общества «Бурунди» - правопреемника Компании в пользу общества «Влад ДВ» 19 728 000 долларов США в рублях по курсу на дату признания должника банкротом.

По мнению конкурсного управляющего, ответчики не являются добросовестными приобретателями спорных помещений, образованных из единого помещения площадью 2466 кв.м, поскольку не проявили достаточную степень добросовестности по установлению факта законности владения спорными объектами недвижимости третьим лицом – обществом «2КОМ-Сети».

Суд первой инстанции, руководствуясь статьями 218, 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 61.1 126, 129 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», разъяснениями, приведенными в пунктах 16, 37, 38, 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22), постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении и судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление Пленума № 25), пункте 5 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 07.08.1997 № 20 «Обзор практики применения арбитражными судами законодательства о несостоятельности (банкротстве)», пунктах 8, 9, 10 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения»

(далее – Информационное письмо ВАС РФ № 126), пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска конкурсного управляющего.

Суд исходил из следующего.

При рассмотрении обособленного спора в рамках дела № А40-163001/2014 о банкротстве общества «Влад ДВ» суды, признавая договор от 10.09.2013 купли-продажи спорного помещения притворной сделкой, исходили из того, что оспариваемая сделка совершена ее участниками при наличии неисполненных обязательств должника перед иными кредиторами и в отсутствие реальной воли сторон на заключение возмездной сделки (отсутствие оплаты по договору купли-продажи), с целью прикрыть безвозмездную сделку договором купли-продажи; данные действия сторон, совершенные со злоупотреблением правом, были направлены на то, чтобы впоследствии уменьшить конкурсную массу и причинить вред кредиторам.

В условиях конкуренции кредиторов должника возможны ситуации, когда отчуждение имущества носит формальный характер и направлено на сохранение имущества должника за его бенефициарами: за собственниками бизнеса (через аффилированных лиц - если должник юридическое лицо) или за самим должником (через родственные связи - если должник физическое лицо).

К доказыванию обстоятельств, связанных с отчуждением имущества должника на основании признанной судом недействительной первой сделки в цепочке сделок, предъявляются повышенные требования.

Поскольку конкурсный управляющий не представил доказательств, подтверждающих юридическую или фактическую аффилированность между обществами «Калипсо» и «Влад ДВ», следовательно, общество «Калипсо» не имеет отношения к лицам, осуществившим реализацию схемы по выводу имущества из конкурсной массы должника - общества «Влад ДВ» в преддверии банкротства. Общество «Калипсо» ни прямо, ни косвенно не связано с бенефициарами, собственниками, родственниками и иными аффилированными с обществом «Влад ДВ» лицами. Общество «Калипсо» и продавец спорного помещения - общество «2КОМ-Сети» при возмездном приобретении имущества действовали добросовестно. Доказательства аффилированности обществ «Калипсо» и «2КОМ-Сети», а также последующих приобретателей части помещений отсутствуют.

Суд указал, что ссылка истца на аффилированность обществ «Калипсо» и «Бизнес Сервис» (арендатора) не имеет отношения к рассматриваемому делу, так как не влияет на выяснение факта добросовестности общества «Калипсо» при приобретении спорного помещения в собственность у общества «2КОМ-Сети».

Истец не доказал, что общество «Калипсо», а также дальнейшие приобретатели и арендаторы спорного имущества (из владения которых истец просит истребовать помещения) знали или должны были знать о ничтожности договора купли-продажи от 10.09.2013, поскольку на момент заключения между обществами «2КОМ-Сети» и «Калипсо» договора от 19.06.2017 купли-продажи помещения Арбитражный суд города Москвы определением от 13.02.2017, оставленным без изменения постановлением Девятого

арбитражного апелляционного суда от 03.05.2017, при рассмотрении обособленного спора в рамках дела № А40-163001/2014 о банкротстве общества «Влад ДВ» отказал в удовлетворении заявления конкурсного управляющего о признании недействительным заключенного между обществом «Влад ДВ» и Компанией договора от 10.09.2013.

При этом суд указал, что из названных судебных актов не следует, что предметом спора является сделка в отношении спорных объектов, поскольку в актах вместо адреса спорного помещения - Пресненская набережная, д. 12, указан иной адрес: Пресненская набережная, д. 22.

Общество «Калипсо» и последующие приобретатели имущества осуществили требуемую в обычных условиях проверку контрагента и убедились, что на момент приобретения обществом «Калипсо» спорного помещения в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) отсутствовали обременения или отметки о наличии спора о праве в отношении данного помещения.

Суд сделал вывод, о недоказанности истцом того, что общество «Калипсо» и последующие приобретатели знали или должны были знать, что приобретают имущество, в отношении которого имеется спор, или у неуправомоченного лица.

Общество «Калипсо» купило по возмездной сделке спорное имущество у добросовестного приобретателя – общества «2КОМ-Сети», которое приобрело помещение также по возмездной сделке и право собственности которого было зарегистрировано более трех лет назад до заключения этими лицами договора купли-продажи.

Сделка для общества «Калипсо» была экономически обоснованной, поскольку, приобретая в офисном здании этаж без отделки, ответчик вложил существенные денежные средства (160 000 000 руб.) в проведение ремонтных работ и последующий подбор арендаторов; при этом в собственности общества «Калипсо» находятся еще несколько помещений, расположенных в этом же здании.

Суд апелляционной инстанции, посчитав, что суд первой инстанции неправильно применил нормы материального права, отменил решение от 14.02.2020 и удовлетворил иск конкурсного управляющего обществом «Влад ДВ», признав ответчиков - покупателей спорного имущества недобросовестными.

Выводы апелляционного суда основаны на следующем.

В соглашении от 30.06.2014, заключенном между обществом «2КОМ-Сети» и обществом «Эрко Трейдинг», стоимость спорного объекта установлена в размере 695 000 000 руб.

Согласно отчету об оценке от 17.07.2018 № 01/01/0207-2018 рыночная стоимость спорного объекта недвижимости по состоянию на дату его приобретения обществом «Калипсо» составляла 651 541 000 руб.

Таким образом, общество «Калипсо» приобрело спорный объект недвижимости по цене 530 190 000 руб., что на 18,6% ниже его рыночной

стоимости, а общество «2КОМ-Сети» продало его на 23,7% ниже цены, за которую его приобрело.

При этом подобная значительная скидка и продажа продавцом объекта по цене меньшей, чем цена приобретения, является самостоятельным фактором, который предполагает возникновение обоснованных сомнений у добросовестного и осмотрительного покупателя в праве продавца на отчуждение спорного объекта.

Обществу «Калипсо» за почти трехлетний период (с момента государственной регистрации в качестве юридического лица до даты государственной регистрации права собственности на спорный объект), на праве собственности принадлежал только один жилой объект недвижимости, следовательно, его обычная хозяйственная деятельность не включает в себя систематические и осуществляемые на профессиональной основе операции по приобретению дорогостоящей торговой и офисной недвижимости. Сделка по приобретению спорного объекта являлась для общества «Калипсо» уникальной, единичной и осуществлена на заемные денежные средства, полученные у общества с ограниченной ответственностью «Лагуна» (далее – общество «Лагуна»), размер которых многократно превышал стоимость его имущества.

Спорное недвижимое имущество передано в аренду обществу «БизнесСервис», которое обладает признаками аффилированности с обществом «Калипсо».

Перемещение денежных средств по договору аренды между аффилированными лицами не обладает признаками самостоятельной и конкурентной экономической деятельности, направленной на извлечение прибыли. Обществом «Калипсо» не представлены доказательства ведения деятельности и несения затрат на поиск и привлечение арендаторов. При этом организация, которая производила ремонтные работы в спорных помещениях – общество с ограниченной ответственностью «Стройпрогресс», так же входит в одну группу компаний с обществами «Калипсо» и «Бизнес-Сервис».

Апелляционный суд посчитал, что Общество «Калипсо» не извлекает доход от использования помещений, превышающий затраты на их содержание и на пользование заемными денежными средствами.

Отсутствие дохода от использования помещений при наличии обязательств по возврату займа обществу «Лагуна» и уплаты процентов за пользование займом исключает экономическую целесообразность сделки по приобретению обществом «Калипсо» данного имущества.

Заключение обществом «Калипсо» договора купли-продажи 19.06.2017, то есть менее чем через месяц с момента заключения продавцом – обществом «2КОМ-Сети» агентского договора и проведения переговоров с агентом, не свидетельствуют о наличии длительных мероприятий по продаже спорного имущества, которые предполагаются исходя из его стоимости и привлечения заемных денежных средств для его приобретения.

Апелляционный суд, сославшись на выписки из счетов общества «Лагуна», из которых следует, что денежные средства на приобретение истребуемого имущества были получены в конце 2016 года, сделал вывод о

намерении общества «Калипсо» приобрести спорное помещение еще в декабре 2016 года и об отложении исполнения этого решения в связи с наличием судебного спора по делу № А40-163001/2014. Общество «Калипсо», приобретая спорное имущество в период, когда суды отказали обществу «Влад ДВ» в признании недействительной первоначальной сделки 2013 года, преследовало цель создать образ добросовестного приобретателя, каковым в действительности не является.

Предприниматели Панкрушина Т.В. и Вольневич А.В. приобрели нежилые помещения, образованные в результате раздела исходного помещения площадью 2466 кв.м, в период, когда имелись вступившие в законную силу судебные акты о признании недействительным договора от 10.09.2013 купли-продажи исходного нежилого помещения, заключенного между обществом «Влад ДВ» и Компанией, и рассматривался настоящий судебный спор.

Кроме того, на момент заключения договоров купли-продажи в ЕГРН имелась запись о наличии правопритязаний на спорный объект.

Апелляционный суд пришел к выводу о том, что предприниматели Панкрушина Т.В. и Вольневич А.В. не могут быть признаны добросовестными приобретателями, так как, действуя в условиях обычной осмотрительности, могли установить факт наличия спора в отношении приобретаемых объектов недвижимости.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

В силу статьи 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Условия истребования имущества определяются положениями статьи 302 ГК РФ.

Пунктом 1 статьи 302 ГК РФ установлено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 10 Информационного письма ВАС РФ № 126, недействительность договора купли-продажи сама по себе не дает оснований для вывода о выбытии имущества, переданного во исполнение этого договора, из владения продавца помимо его воли.

В пункте 35 постановления Пленума № 10/22 указано, что если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 ГК РФ); когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 ГК РФ.

В пунктах 37, 38 и 39 постановления Пленума № 10/22 разъяснено следующее: в соответствии со статьей 302 ГК РФ ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения путем представления доказательств возмездного приобретения им имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем он не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель); ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем; собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

В силу разъяснений, приведенных в пункте 1 постановления Пленума № 25, судам при оценке действий сторон как добросовестных или недобросовестных, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. При этом по общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (статья 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статья 65 АПК РФ).

Из приведенных правовых норм и разъяснений по их толкованию следует, что при рассмотрении иска собственника об истребовании принадлежащего ему имущества из незаконного владения лица, к которому это имущество перешло на основании возмездной сделки, юридически значимыми и подлежащими судебной оценке обстоятельствами являются наличие либо отсутствие воли собственника на выбытие имущества из его владения, а также соответствие либо несоответствие поведения приобретателя имущества требованиям добросовестности.

При этом направленность сделки на то, чтобы вывести имущество из оборота и не допустить обращения взыскания кредиторов лица, находящегося в преддверии банкротства, сама по себе не свидетельствует о недобросовестности приобретателя, если тот не знал и не мог знать о банкротстве правоотчуждателя.

В рамках дела № А40-163001/2014 о банкротстве общества «Влад ДВ» судами установлено, что спорное нежилое помещение реализовано данным

обществом на основании сделки, прикрывающей безвозмездную передачу имущества Компании.

Таким образом, не имеется оснований считать, что данное имущество выбыло из владения общества «Влад ДВ» не по воле самого собственника, а следовательно, юридически значимым и подлежащим установлению являлся факт добросовестности последующих приобретателей имущества.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 22.06.2017 № 16-П указано, что добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте пункта 1 статьи 302 ГК РФ в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права.

Абзацем 3 пункта 6 статьи 8.1 ГК РФ предусмотрено, что приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Таким образом, по смыслу гражданского законодательства, в том числе названной нормы и статьи 10 ГК РФ, предполагается добросовестность участника гражданского оборота, полагавшегося при приобретении недвижимого имущества на данные ЕГРН.

Вместе с тем сама по себе внесенная в соответствующий реестр запись о праве собственности отчуждателя не может рассматриваться как неопровержимое доказательство наличия такого права (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 13.07.2021 № 35-П).

Так, приобретатель не может быть признан добросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых ему было известно, и если такие притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21.04.2003 № 6-П).

Как установили суды, на момент приобретения обществом «Калипсо» по возмездной и исполненной им сделке - договору купли-продажи от 19.06.2017 у общества «2КОМСети», право собственности которого зарегистрировано в ноябре 2014 года, в ЕГРН отсутствовали отметки о судебных спорах или возражениях в отношении собственника помещения. Доказательств того, что конкурсный управляющий обществом «Влад ДВ» обращался с указанными заявлениями в Управление Росреестра, а также опубликовал в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве сообщение о подаче в

арбитражный суд заявления о признании сделки недействительной (пункт 4 статьи 61.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), не представлено.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 8 Информационного письма ВАС РФ № 126, о недобросовестности приобретателя имущества может свидетельствовать наличие аффилированности между истцом и ответчиком на момент совершения сделок по отчуждению имущества, родственные и иные связи между лицами, участвовавшими в заключении сделок, совмещение одним лицом должностей в организациях, совершавших такие сделки, родственные и иные связи между ними, а также иные обстоятельства, свидетельствующие о взаимосвязанности группы физических или/и юридических лиц.

Вывод апелляционного суда о недобросовестности общества «Калипсо» со ссылкой на его аффилированность с обществами «Бизнес Сервис» (арендатор) и «Лагуна» (займодавец) судебная коллегия считает неправомерным, поскольку сами по себе получение займа на покупку помещения и последующая сдача данного имущества в аренду аффилированному лицу не свидетельствует о недобросовестности общества «Калипсо» при приобретении спорного помещения в собственность.

Вместе с тем, исходя из того, что любой разумный участник гражданского оборота перед покупкой недвижимого имущества должен ознакомиться со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость, выяснить основания возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности на него, реальную стоимость имущества, наличие или отсутствие споров относительно права собственности на имущество, а без подобных проверок возникновение соответствующих обязательств возможно только при наличии доверительных отношений между продавцом и покупателем, суды трех инстанций не проверили должным образом и не создали условия для установления всех юридически значимых обстоятельств приобретения обществом «Калипсо» спорного помещения и, как следствие, его осведомленности или неосведомленности о наличии правоприязнаний на него со стороны других лиц.

В подтверждение доводов о недобросовестности приобретателя – общества «Калипсо» конкурсный управляющий обществом «Влад ДВ» и финансовый управляющий Алякина А.А. ссылались на то, что решение о приобретении указанного имущества обществом «Калипсо» было принято еще в 2016 году, однако в связи с наличием судебного спора по делу № А40-163001/2014 его исполнение было отложено.

Поскольку конкурсный управляющий обществом «Влад ДВ» и финансовый управляющий Алякина А.А. представили документы в подтверждение указанного довода, то на лицо, возражающее против признания его недобросовестными, в соответствии с правилами статьи 65 АПК РФ перешло бремя доказывания обратного.

В сложившейся ситуации судами не были созданы необходимые условия для установления всех фактических обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора. В целях устранения сомнений,

судам надлежало запросить у общества «Калипсо» дополнительные документы, раскрывающие обстоятельства, которые привели к приобретению спорного имущества, более подробно исследовать правоотношения сложившиеся между участниками сделки, установить конечных бенефициаров общества «Калипсо», в пользу которых было приобретено спорное помещение (выгодоприобретателей), проверить их на наличие аффилированности с теми лицами, в пользу которых было отчуждено помещение в преддверии банкротства общества «Влад ДВ».

При этом следует учитывать, что исходя из принципов равноправия сторон и состязательности арбитражного процесса (статьи 8 и 9 АПК РФ), а также положений статьи 65 данного Кодекса об обязанности доказывания, отказ ответчика раскрыть запрашиваемую судом информацию может квалифицироваться как признание того факта, о котором заявляет процессуальный оппонент либо не позволит признать ответчика добросовестным приобретателем.

По смыслу разъяснений, приведенных в пункте 9 Информационного ВАС РФ письма № 126, лицо, которое приобрело спорное имущество по цене значительно ниже рыночной (т.е. явно несоразмерной действительной стоимости этого имущества), может быть признано добросовестным приобретателем лишь в том случае, если оно предприняло серьезные дополнительные меры для проверки прав отчуждателя имущества.

Таким образом, приобретение имущества по цене ниже рыночной само по себе не дает оснований считать покупателя недобросовестным с учетом того, что оценка рыночной стоимости имущества, выполненная разными оценщиками с применением различных подходов оценки, может отличаться. Подтверждением тому являются представленные истцом и обществом «2КОМ-Сети» выполненные по их заказам отчеты оценщиков. Кроме того, продажа имущества по цене на 18,6 % ниже рыночной не свидетельствует о явной несоразмерности действительной стоимости этого имущества. При этом общество «2КОМ-Сети» продало обществу «Калипсо» помещение по цене, незначительно отличающейся от определенной оценщиком в отчете, выполненном незадолго до заключения договора купли-продажи указанными лицами.

При таком положении вывод судов апелляционной и кассационной и инстанций о недобросовестности общества «Калипсо» со ссылкой на покупку имущества по цене ниже рыночной стоимости, указанной в отчете, представленном истцом, не может быть в данном случае признан обоснованным без надлежащего исследования обстоятельств, касающихся осведомленности данного ответчика о наличии спора в отношении приобретаемого имущества.

Поскольку для признания покупателя виндицируемого имущества недобросовестным необходимо исследовать обстоятельства, предшествующие приобретению этого имущества, неправомерно возложение судом апелляционной инстанции на общество «Калипсо» обязанности по представлению доказательств, подтверждающих извлечение дохода от

использования помещения после его приобретения с учетом того, что в деле имеются доказательства осуществления этим ответчиком дорогостоящего ремонта помещения, его раздел на самостоятельные объекты недвижимости в целях сдачи их в аренду, договоры аренды с многочисленными лицами, к которым истец заявил виндикационные требования в данном деле.

Суд апелляционной инстанции, не делая вывод о юридической или фактической аффилированности Панкрушиной Т.В. и Вольневич А.В с обществом «Калипсо» или группой лиц, которые осуществили реализацию имущества общества «Влад ДВ» в 2013 году, несмотря на покупку помещений по возмездным сделкам у общества «Калипсо», в собственности которого помещения находились два года, признал предпринимателей недобросовестными приобретателями, со ссылкой на то, что на момент заключения договоров купли-продажи в ЕГРН имелась запись о наличии правопритязаний на спорные объекты.

Данный вывод сделан на основании имеющегося в материалах дела письма Управления Росреестра от 07.02.2018, направленного в адрес финансового управляющего Алякина А.А. в котором указано, что 07.02.2018 в ЕГРН внесена запись о заявленном в судебном порядке праве требования на помещение с кадастровым номером 77:01:0004042:2907, то есть на исходное помещение.

Между тем суды не проверили, была ли внесена Управлением Росреестра информация о наличии правопритязаний в отношении нежилых помещений, образованных при разделе исходного нежилого помещения, сохранилась ли указанная запись в отношении исходного нежилого помещений в период приобретения помещений предпринимателями Панкрушиной Т.В. и Вольневич А.В.

При этом в имеющихся в деле выписках из ЕГРН, выданных Управлением Росреестра, накануне приобретения предпринимателями Панкрушиной Т.В. и Вольневич А.В. нежилых помещений, отсутствуют какие-либо сведения о наличии правопритязаний на данные помещения.

При рассмотрении дела ответчики ссылались на то, что сделкам по приобретению помещений, совершенных в письменной нотариальной форме, предшествовали осмотр помещений, проверка, в том числе нотариусом, юридической чистоты сделок (запрос документов от продавца, анализ ЕГРН, Единого федерального реестра сведений о банкротстве и иных открытых реестров и источников, базы судебных актов арбитражных судов), которая не дала оснований сомневаться в наличии у собственника и продавца - общества «Калипсо» правомочий на отчуждение имущества, а также подтвердила отсутствие правопритязаний третьих лиц на это имущество, заявлений о запрете совершать с ним сделки, каких-либо обременений в отношении имущества.

Однако суд апелляционной инстанции в нарушение требований статьи 71 АПК РФ не дал правовой оценки данным доводам ответчиков.

При таком положении выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о недобросовестности предпринимателей Панкрушиной Т.В. и

Вольневич А.В. и о наличии оснований для истребования у них приобретенных у общества «Калипсо» помещений сделаны по неполно исследованным обстоятельствам.

С учетом изложенного вопрос о добросовестности ответчиков (покупателей) не мог быть правильно разрешен судами трех инстанций до выяснения всей совокупности обстоятельств, относящихся к заключению ими договоров купли-продажи, в том числе касающихся подыскания продавца, проведения с ним переговоров, осмотра имущества, наличия или отсутствия у покупателей сведений о притязаниях третьих лиц в отношении данного имущества, установления конечных бенефициаров общества «Калипсо», в пользу которых было приобретено спорное имущество.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение от 14.02.2020, постановление апелляционного суда от 13.08.2020 и постановление окружного суда от 16.12.2020 приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому указанные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, на основании установленных обстоятельств принять законное и обоснованное решение, правильно применив нормы материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 14.02.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.12.2020 по делу № А40-204589/2017 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

В.В. Попов

Судьи

Е.Е. Борисова

И.Л. Грачева