

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС14-7082(15)

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 мая 2025 г.

Резолютивная часть определения объявлена 19 мая 2025 года.  
Полный текст определения изготовлен 28 мая 2025 года.

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

председательствующего судьи Корнелюк Е.С.,  
судей Разумова И.В. и Самуйлова С.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу обществ с ограниченной ответственностью «Охранное предприятие «ДельтаХит», «Офис–Сервис», «Первое Страхование Агентство» (далее – заявители) на определение Арбитражного суда города Санкт – Петербурга и Ленинградской области от 21 февраля 2024 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22 мая 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 15 октября 2024 г. по делу № А56-61267/2010 о несостоятельности (банкротстве) закрытого акционерного общества «Металлист» (далее – должник).

В судебном заседании приняли участие представители обществ «Охранное предприятие «ДельтаХит», «Офис–Сервис», «Первое Страхование Агентство» – Бородкина С.Г., Шипа Н.И.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корнелюк Е.С. и объяснения представителей заявителей, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### УСТАНОВИЛА:

в рамках дела о банкротстве должника его конкурсный управляющий Коробов Константин Викторович обратился в суд с заявлением о признании

недействительным договора аренды земельного участка с кадастровым номером 78:31:0001417:10 с расположенными на нём зданиями, сооружениями, оборудованием от 13 сентября 2013 г. (далее – договор аренды) и дополнительного соглашения от 31 августа 2022 г. к нему (далее – дополнительное соглашение); прекращении права аренды обществ «Офис–Сервис», «Охранное предприятие «ДельтаХит», «Первое Страхование Агентство»; взыскании в конкурсную массу должника арендных платежей с общества «Офис–Сервис» в размере 54 594 720 рублей, с общества «Охранное предприятие «ДельтаХит» – 109 189 440 рублей; с общества «Первое страховое агентство» – 139 519 840 рублей.

Определением Арбитражного суда города Санкт – Петербурга и Ленинградской области от 21 февраля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22 мая 2024 г. и Арбитражного суда Северо-Западного округа от 15 октября 2024 г. заявление удовлетворено.

В судебном заседании представители заявителей просили отменить обжалуемые судебные акты и отказать в признании недействительным договора аренды, указывая на пропуск конкурсным управляющим объективного срока исковой давности для его обжалования, а в части обжалования дополнительного соглашения к договору аренды просили оставить заявление конкурсного управляющего без рассмотрения в связи с прекращением производства по делу о банкротстве должника.

Жалоба рассмотрена в порядке части 2 статьи 291<sup>10</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей иных участвующих в обособленном споре лиц, надлежащим образом извещённых о времени и месте судебного заседания. Возражений и отзывов на жалобу не поступило.

Изучив материалы дела, заслушав представителей заявителей, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, решением Арбитражного суда города Санкт – Петербурга и Ленинградской области от 19 июля 2011 г. должник признан банкротом, открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена Кузнецова Н.А., которая 9 апреля 2013 г. во исполнение решения собрания кредиторов от имени должника учредила открытое акционерное общество «МеталлИнвест» (далее – общество «МеталлИнвест») и внесла в уставной капитал вновь созданного общества объекты недвижимого имущества должника, в том числе спорный земельный участок с расположенными на нём зданиями, сооружениями, оборудованием.

3 сентября 2013 г. собрание кредиторов должника приняло решение о возврате ранее переданных обществу «МеталлИнвест» объектов недвижимого имущества должнику, которое оставлено управляющим Кузнецовой Н.А. без исполнения.

13 сентября 2013 г. обществом «МеталлИнвест» (арендодателем) и обществами «Офис–Сервис», «Охранное предприятие «ДельтаХит», «Первое

Страховое Агентство» (арендаторами) заключен оспариваемый договор аренды сроком на 10 лет до 13 сентября 2023 г., прошедший государственную регистрацию 3 октября 2013 г.

10 декабря 2014 г. Кузнецова Н.А. освобождена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должником, новым конкурсным управляющим утверждён Мосин А.С.

Дополнительным соглашением от 31 августа 2022 г. к договору аренды стороны повысили арендную плату и продлили еще на 10 лет срок аренды до 19 сентября 2033 г.

Вступившими в законную силу судебными актами по настоящему делу о банкротстве должника признаны неправомерными действия Кузнецовой Н.А., выразившиеся во внесении в уставной капитал общества «МеталлИнвест» недвижимого имущества должника, неисполнении решения собрания его кредиторов по возврату отчужденного имущества; признано незаконным бездействие конкурсного управляющего Мосина А.С., выразившееся в непринятии мер по аннулированию права собственности общества «МеталлИнвест» на имущество должника.

Коробов К.В., утвержденный 26 сентября 2023 г. конкурсным управляющим должником, обратился в суд с настоящим заявлением 15 января 2024 г.

Разрешая спор, суды, руководствуясь пунктом 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 61<sup>2</sup>, статьёй 61<sup>9</sup> Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», признали договор аренды и дополнительное соглашение к нему недействительными (неравноценными) сделками, совершенными за счет имущества должника в отсутствие встречного исполнения; посчитав срок исковой давности на подачу заявления об оспаривании сделок с момента назначения конкурсным управляющим должником Коробова К.В., суды признали его не пропущенным. Прекращая право аренды и применяя последствия недействительности сделок, суды исходили из осведомленности арендаторов об отсутствии у общества «МеталлИнвест» полномочий сдавать земельный участок в аренду.

Между тем судами не учтено следующее.

Регистрация договора аренды произведена 3 октября 2013 г., следовательно, не позднее указанной даты начал течь срок исковой давности для обращения лица в суд за восстановлением права, нарушенного самим фактом заключения указанной сделки.

В соответствии с действующим на момент заключения договора аренды законодательством срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, не может превышать десять лет со дня нарушения права, для защиты которого этот срок установлен, носит объективный характер, а начало его течения не зависит от осведомленности истца о нарушенном праве или надлежащем ответчике (пункт 2 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации). Исключения установлены только для случаев, предусмотренных Федеральным законом от 6 марта 2006 года № 35-ФЗ «О противодействии терроризму».

Таким образом, десятилетний объективный срок исковой давности по требованию о признании недействительным договора аренды, исчисляемый с даты совершения сделки (3 октября 2013 г.) на дату обращения управляющего Коробова К.В. в суд с настоящим заявлением (15 сентября 2024 г.) истёк.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является самостоятельным основанием для отказа судом в удовлетворении заявления о признании недействительным договора аренды (пункт 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункты 8, 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»).

Признавая недействительной сделкой дополнительное соглашение к договору аренды, суды указали на существенное занижение согласованной в нём сторонами арендной платы в сравнении с рыночной стоимостью аренды соответствующего имущества. Суды сослались на отчет определения рыночной стоимости аренды, составленный самим конкурсным управляющим – истцом по обособленному спору, без исследования и оценки первичных документов, положенных в основу суждений конкурсного управляющего, и отклонив ходатайство ответчиков по обособленному спору о назначении судебной экспертизы, что не соответствует требованиям статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного выводы судов о недействительности сделок являются ошибочными.

Вместе с тем 12 марта 2025 г. производство по делу о банкротстве должника прекращено в связи с отказом всех кредиторов от своих требований. Следовательно, заявление конкурсного управляющего о признании недействительными оспариваемых сделок подлежит оставлению без рассмотрения (пункт 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2012 г. № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»).

Судебная коллегия принимает во внимание, что в настоящий момент имущество, сданное в аренду в рамках оспариваемых сделок, возвращено должнику обществом «МеталлИнвест» по акту от 14 февраля 2024 г.

Допущенные судами при рассмотрении спора нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможно восстановление и защита прав и законных интересов заявителей, в связи с чем определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а заявление конкурсного управляющего Коробова К.В. – оставлению без рассмотрения.

В резолютивной части определения Верховного Суда Российской Федерации от 19 мая 2025 г. допущена опечатка – не указан номер дела о банкротстве должника: № А56-61267/2010.

Указанная опечатка подлежит исправлению в соответствии с частью 3 статьи 179 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

путем указания номера дела о банкротстве должника № А56-61267/2010 в резолютивной части настоящего определения.

Руководствуясь статьями 291<sup>11</sup>, 291<sup>13</sup>-291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

определение Арбитражного суда города Санкт – Петербурга и Ленинградской области от 21 февраля 2024 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22 мая 2024 г., постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 15 октября 2024 г. по делу № А56-61267/2010 отменить.

Заявление конкурсного управляющего Коробова Константина Викторовича оставить без рассмотрения.

Председательствующий судья

Е.С. Корнелюк

Судья

И.В. Разумов

Судья

С.В. Самуйлов