

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 25 декабря 2015 года № 308-ЭС15-11405

г. Москва

Дело № А18-222/2014

Резолютивная часть определения объявлена 21 декабря 2015 года.  
Полный текст определения изготовлен 25 декабря 2015 года.

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

председательствующего судьи Букиной И.А.,  
судей Кирейковой Г.Г. и Разумова И.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на определение Арбитражного суда Республики Ингушетия от 06.08.2014 (судья Цечоев Р.Ш.), постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2015 (судьи Егорченко И.Н., Марченко О.В. и Сулейманов З.М.) и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.07.2015 (судьи Денека И.М., Гиданкина А.В. и Калашникова М.Г.) по делу № А18-222/2014 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью Автотранспортное предприятие «Автобаза № 7» (далее – должник, ООО АТП «Автобаза № 7»).

В судебном заседании приняли участие представители:

Департамента городского имущества города Москвы (далее – Департамент) – Богданова Е.Ю. по доверенности от 30.10.2015 и Огородников О.В. по доверенности от 07.12.2015;

внешнего управляющего должником Аушева Магомеда Хаджибикаровича – Барбашин Р.И. по доверенности от 01.06.2015 и Жилан А.С. по доверенности от 03.08.2015;

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве) – Баринов Д.М. по доверенности от 30.12.2014 и Ходаковский А.В. по доверенности от 09.10.2015.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Букиной И.А. и объяснения представителей лиц, участвующих в обособленном споре, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве должника его конкурсный управляющий Аушев Магомед Хаджибекарович обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительной сделки, направленной на прекращение права аренды должника на земельный участок, площадью 3 900 кв.м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Старобитцевская, пересечение с ул. Куликовской, предоставленный для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации торгово-сервисного комплекса многофункционального автотехцентра, возникшее на основании договора аренды земельного участка от 26.01.2009 № М-06-030592, заключенного между ООО АТП «Автобаза № 7» и Департаментом земельных ресурсов города Москвы (правопреемник Департамента), и о восстановлении права аренды должника на спорный земельный участок.

Определением Арбитражного суда Республики Ингушетия от 06.08.2014, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2015, заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.07.2015 названные судебные акты оставлены без изменения.

Департамент обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемые судебные акты отменить и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 25.11.2015 (судья Букина И.А.) кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

До рассмотрения дела в судебном заседании от Управления Росреестра по Москве и внешнего управляющего должником поступили отзывы, в которых Росреестр поддерживает доводы кассационной жалобы, а внешний управляющий просит обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

В судебном заседании представители Департамента и Управления Росреестра по Москве поддержали доводы кассационной жалобы, а представители внешнего управляющего должником возражали против ее удовлетворения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, выслушав представителей участвующих в обособленном споре лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, префектом Юго-Западного округа города Москвы издано распоряжение от 31.10.2007 № 1744-РП о предоставлении на праве аренды должнику земельного участка площадью 0,39 га (кадастровый № 77:06:11007:071), расположенного по адресу: г. Москва, улица Старобитцевская, пересечение с улицей Куликовская на праве аренды сроком до 09.08.2056 для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации торгово-сервисного комплекса многофункционального автотехцентра, при условии внесения платы за право заключения договора аренды земли в размере 72 159 250 рублей.

В период с 21.02.2008 по 31.10.2008 должником осуществлена соответствующая оплата, после чего 26.01.2009 между ООО АТП «Автобаза № 7» и Департаментом заключен договор аренды земельного участка № М-06-030592 на срок до 2056 года, по условиям которого арендатор должен был исполнить ряд обязательств, в том числе: разработать проект на строительство объекта в соответствии с актом разрешенного использования участка, представить проект, согласованный в установленном порядке, и осуществить строительство.

01.11.2012 Департамент уведомил должника о досрочном расторжении договора аренды в связи с неисполнением обязательства по строительству объекта недвижимости, предложив направить свои возражения относительно расторжения договора. ООО АТП «Автобаза № 7» направило в адрес Департамента свои возражения.

19.12.2012 Департамент уведомил о подтверждении ранее принятого решения о расторжении договора аренды.

21.04.2014 ликвидатор ООО АТП «Автобаза № 7» обратился в Арбитражный суд Республики Ингушетия с заявлением о признании должника банкротом. Решением того же суда от 19.05.2014

ООО АТП «Автобаза № 7» признано банкротом, введена процедура конкурсного производства.

Полагая, что сделка по расторжению договора аренды от 26.01.2009 № М-06-030592 направлена на причинение вреда имущественным правам кредиторов должника, конкурсный управляющий должником на основании пункта 2 статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Разрешая спор по требованиям конкурсного управляющего, суды первой и апелляционной инстанций, выводы которых поддержал впоследствии суд округа, оценив представленные сторонами доказательства, исходили из того, что отказом от договора аренды имущественным правам кредиторов должника был причинен вред, поскольку согласно результатам проведенной по делу судебной экспертизы (заключение эксперта от 04.08.2014 № 14-07-17/02) рыночная стоимость права аренды земельного участка составляла 23 485 000 руб.

Кроме того, суды отметили, что на момент совершения сделки должник отвечал признакам неплатежеспособности, так как у него имелись неисполненные обязательства перед кредиторами на сумму 764 680 579,79 руб., о чем Департамент должен был знать по причине нарушения должником условий договора о порядке и сроках внесения арендных платежей за спорный земельный участок.

При таких обстоятельствах суды пришли к выводу о доказанности совокупности условий, необходимых для признания сделки недействительной по основанию пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве с учетом разъяснений, содержащихся в пунктах 5-7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – постановление № 63), в связи с чем удовлетворили заявленные требования.

Между тем судами не учтено следующее.

Диспозиция нормы, изложенной в пункте 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, исходя из буквального значения содержащихся в ней слов и выражений, предполагает возможность оспаривания только многосторонней сделки должника, поскольку включает в предмет доказывания установление как цели должника, так и осведомленность другой стороны сделки об указанной цели.

Вместе с тем данное положение не может быть истолковано как ограничивающее возможность лиц, указанных в статье 61.9 Закона о банкротстве, оспаривать односторонние сделки должника или сделки

иного лица, совершенные за счет должника, равно как и действия, направленные на прекращение обязательств, по указанному выше основанию.

В рассматриваемом случае конкурсный управляющий оспаривал односторонний отказ Департамента как арендодателя от договора аренды земельного участка, заключенного с должником (арендатором). С точки зрения нормативного содержания гражданского законодательства и законодательства о банкротстве, оспариваемое действие Департамента представляет собой одностороннюю сделку, совершенную за счет должника (пункт 2 статьи 154, статьи 155 и 310, пункт 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 22 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», пункт 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве, пункты 50 и 51 Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Коль скоро должник эту сделку не совершал и в формировании ее условий не участвовал, в предмет доказывания по настоящему обособленному спору не входили обстоятельства, связанные с установлением и анализом воли (и цели) самого должника.

Поскольку волеобразующим и целеполагающим субъектом оспариваемой односторонней сделки являлся Департамент, судам необходимо было проанализировать субъективный фактор состава недействительности сделки, предусмотренной пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, только с точки зрения наличия у Департамента цели причинить вред имущественным правам кредиторов ООО АТП «Автобаза № 7» (пункт 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Для этого оспаривающему сделку лицу необходимо доказать, что совершившее одностороннюю сделку лицо знало о признаке неплатежеспособности или недостаточности имущества должника, и имеется хотя бы одно из других обстоятельств, предусмотренных абзацами вторым – пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

При рассмотрении обособленного спора суды нижестоящих инстанций согласились с доводом конкурсного управляющего, указавшего, что на момент совершения оспариваемой сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности, и Департамент знал о данном обстоятельстве, так как ООО АТП «Автобаза № 7» не вносило арендные платежи по договору от 26.01.2009.

Между тем выводы судов в указанной части являются ошибочными.

Неисполнение обязательства по внесению арендных платежей само по себе не свидетельствует об осведомленности арендодателя о факте неплатежеспособности арендатора. Мотивация лица, ненадлежащим образом исполняющего свои обязанности по арендному соглашению, может не зависеть от его финансового состояния, а быть обусловленной иными факторами, влияющими на принятие экономически важных решений участником хозяйственного оборота.

При этом иных доводов, указывающих на осведомленность Департамента о факте неплатежеспособности должника на момент отказа от договора аренды, участвующими в обособленном споре лицами не приведено. Следует также учесть, что причиной отказа от договора послужило не нарушение условий договора о порядке внесения арендной платы, а неисполнение ООО АТП «Автобаза № 7» своих обязательств по строительству объекта недвижимости в установленные сроки.

Кроме того, суды отметили, что оспариваемая сделка являлась безвозмездной, так как должник не получил по ней какое-либо встречное предоставление. Однако односторонний отказ от договора аренды по своей юридической природе, как правило, не предполагает его оценки на предмет возмездности или безвозмездности, с точки зрения положений пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, в силу чего указанный вывод судов является ошибочным.

Право отказаться от договора аренды земельного участка вытекает из специального нормативно-правового регулирования земельных отношений, оно прямо предусмотрено законом (пункт 22 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»). Реализация Департаментом указанного права в силу закона не означает, что его целью являлось причинение вреда как ООО АТП «Автобаза № 7», так и его кредиторам. При этом отказ от договора аренды был проверен в судебном порядке и признан правомерным вступившим в законную силу постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.02.2014 по делу № А40-6740/2013.

Таким образом, арбитражным управляющим не были представлены доказательства и приведены доводы, свидетельствующие о наличии у Департамента цели причинения вреда имущественным правам кредиторов должника.

Поскольку сделка должника или совершенная за счет должника сделка может быть признана недействительной по основанию пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве только при одновременном наличии совокупности условий, изложенных в данной норме, то отсутствие одного из таких условий (в настоящем случае – цели причинения вреда

имущественным правам кредиторов) является основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

В связи с тем, что судами нижестоящих инстанций допущены существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход обособленного спора и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Департамента в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, обжалуемые судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с принятием нового судебного акта об отказе в удовлетворении заявленных требований.

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 Республики Ингушетия от 06.08.2014, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.07.2015 по делу № А18-222/2014 отменить.

В удовлетворении заявленных требований отказать.

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.А. Букина

судья

Г.Г. Кирейкова

судья

И.В. Разумов