

Можно ли продать свое имущество дешевле, чем по рыночной стоимости?

Постановление ФАС СКО от 28.04.2011 по делу № А53-9219/2009

Продажа имущества по цене, составляющей 10% от его реальной (рыночной) стоимости свидетельствует о наличии признаков злоупотребления правом со стороны органа управления общества, поэтому договор купли-продажи является недействительным (ничтожным) на основании п. 2 ст. 10 и ст. 168 ГК РФ.

В рамках дела о банкротстве общества конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением о признании недействительным заключенного обществом с компанией договора купли-продажи недвижимого имущества и применении последствий недействительности сделки.

Определением, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, договор признан недействительным, применены последствия недействительности сделки, предусмотренные ст. 61.6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве), в виде обязанности компании вернуть в конкурсную массу общества следующее имущество: здание правления; навесной крытый ток; здание Дома культуры. Судебные акты мотивированы тем, что оспариваемый договор прикрывает договор дарения; стоимость имущественного комплекса, проданного по договору купли-продажи, составляет 10% от реальной (рыночной) стоимости объектов; действия органов управления должника по продаже по заведомо заниженной цене объекта недвижимости были направлены на уменьшение имущественной массы должника и, как следствие, причинили убытки кредиторам общества. Указанные действия расценены судом как злоупотребление правом (п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.04.2009 № 32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом „О несостоятельности (банкротстве)“» (далее Постановление Пленума ВАС РФ № 32)).

В кассационной жалобе компания просила отменить судебные акты. Заявитель указал, что нормы Федерального закона от 08.02.1992 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» не требуют обязательного заключения обществом сделок по рыночной цене. В силу ч. 1 ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон, в связи с чем спорная сделка не могла причинить ущерб обществу и его кредиторам. Отчет об оценке рыночной стоимости носит рекомендательный характер. Компания

является добросовестным приобретателем спорного имущества. На момент совершения сделки компания не знала и не могла знать, что общество имеет признаки неплатежеспособности. Поскольку заявление подано в суд от имени общества, годичный срок исковой давности следует исчислять с момента, когда само общество узнало о нарушении своих прав; срок исковой давности по требованиям истца истек. Делая вывод об отсутствии доказательств оплаты по договору купли-продажи, суд не учел, что все расчетные документы переданы временному управляющему, который, будучи заинтересован в банкротстве общества и компании, предоставлял суду недостоверные сведения о деятельности компании.

Суд кассационной инстанции посчитал, что жалоба не подлежит удовлетворению в силу следующего.

Общество и компания (покупатель) заключили договор купли-продажи упомянутых объектов недвижимости.

Доказательств оплаты имущества по договору покупатель не представил.

Определением Арбитражного суда в отношении общества введена процедура наблюдения, утвержден временный управляющий. Решением суда общество признано несостоятельным (банкротом), открыта процедура конкурсного производства, утвержден управляющий.

Полагая, что договор купли-продажи недвижимости заключен с нарушением закона, конкурсный управляющий обратился с заявлением о признании его недействительным.

Исходя из разъяснений, данных ВАС РФ в Информационном письме от 27.04.2010 № 137 «О некоторых вопросах, связанных с переходными положениями Федерального закона от 28.04.2009 № 73-ФЗ „О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации“» (далее — Закон № 73-ФЗ), суд установил, что к спорной сделке применяется ст. 103 Закона о банкротстве в редакции, действовавшей до вступления в силу Закона № 73-ФЗ.

В силу ч. 1 ст. 103 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником, в том числе сделка, совершенная должником до даты введения внешнего управления, может быть признана судом, арбитражным судом недействительной по заявлению внешнего управляющего по основаниям, предусмотренным федеральным законом.

В п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ № 32 разъяснено, что исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (п. 1 ст. 10 ГК РФ) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов, в частности направленная на уменьшение конкурсной массы сделка

ИНТЕРЕСНОЕ ДЕЛО

по отчуждению по заведомо заниженной цене имущества должника третьим лицам.

Суд пришел к выводу о том, что стоимость указанного в спорном договоре имущества составляет 10% от реальной (рыночной) его стоимости. Правильность выводов суда подтверждается имеющимися в материалах дела документами.

В силу ст. 10 ГК РФ действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах не допускаются. В случае несоблюдения указанных требований арбитражный суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

Согласно ст. 166, 168 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Суд установил, что спорная сделка была направлена на уменьшение конкурсной массы должника и что, отчуждая по спорному договору недвижимое имущество по заведомо заниженной цене, общество нарушило права и законные интересы своих кредиторов.

Учитывая установленные по делу обстоятельства, свидетельствующие о наличии признаков злоупотребления правом со стороны органа управления общества, а также исходя из положений закона и разъяснений ВАС РФ, спорный договор купли-продажи является недействительным (ничтожным) на основании п. 2 ст. 10 и ст. 168 ГК РФ.

В силу ч. 1 ст. 181 Кодекса срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

В связи с тем, что заявление о признании договора от 02.03.2009 недействительным и применении последствий его недействительности подано в суд конкурсным управляющим общества в августе 2010 г., срок исковой давности по этим требованиям не пропущен.



**Телюкина
Марина
Викторовна,**

доктор юридических
наук, профессор



**Ткачёв
Валентин
Николаевич,**

доктор юридических
наук, профессор

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТОВ

Данное дело представляется весьма интересным, поскольку в нем затрагиваются важные теоретические вопросы, в частности:

- должны ли контрагенты заключать возмездные договоры исходя из рыночной стоимости отчуждаемого имущества?
- каково начало течения сроков исковой давности по сделкам, признаваемым недействительными по требованию арбитражного управляющего?
- в каких отношениях применяется и, соответственно, не подлежит применению категория добросовестного приобретения?

Фабула дела состоит в следующем. В преддверии банкротства должник, заключив один договор, продает комплекс недвижимых объектов (административное здание, здание Дома культуры, навесной крытый ток) покупателю — ООО. При этом цена продажи в 10 раз меньше оценочной стоимости объектов. После признания должника банкротом конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением о признании данного договора недействительным и применении последствий его недействительности.

Суд первой инстанции удовлетворил заявление конкурсного управляющего; апелляционная инстанция оставила решение без изменения.

На первый взгляд, все разумно и очевидно: сделка причинила вред кредиторам, поэтому все переданное по ней должно быть возвращено в конкурсную массу. Этот юридический факт не подлежит оспариванию. В данном деле интерес представляет аргументация кассационной жалобы и контраргументация ФАС Северо-Кавказского округа.

ООО в кассационной жалобе утверждает, что, во-первых, в силу ч. 1 ст. 424 ГК РФ цена договора устанавливается соглашением сторон, т.е. законодательство не требует установления рыночной стоимости; во-вторых, ООО не знало и не могло знать о том, что должник находится в предбанкротном состоянии, в-третьих, истек срок исковой давности, поскольку с даты, когда был заключен договор, до даты обращения конкурсного управляющего в суд прошло больше года.

Если вдуматься, мы приходим к выводу о том, что, действительно, стороны не обязаны при заключении договора выявлять рыночную стоимость объекта и исходить из нее. Рыночная стоимость может меняться; более того, стороны могут

ИНТЕРЕСНОЕ ДЕЛО

быть заинтересованы в продаже объекта выше либо ниже рыночной стоимости. В отношении банкротства данный механизм определения стоимости договора корректируется, причем эта корректировка введена не законодательно, а Пленумом ВАС РФ (что заставляет усомниться в ее легитимности, но на эту тему мы сейчас рассуждать не будем).

В п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.04.2009 № 32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом „О несостоятельности (банкротстве)“» проведена мысль, в рамках которой, в частности, отчуждение должником имущества по заведомо заниженной цене квалифицируется по п. 1 ст. 10 ГК РФ как злоупотребление правом, которое недопустимо. В итоге данная сделка названа недействительной на основании п. 2 ст. 168 ГК РФ.

Получается, что в конкурсных отношениях (и в их преддверии) субъекты должны исходить из рыночной стоимости объекта продажи. Данный вывод представляется не вполне логичным.

В рассматриваемом деле ООО могло бы построить свою защиту, обратив внимание суда на даты оценки двух из трех объектов — июль 2007 г. — и, соответственно, на то, что рыночная стоимость могла измениться (ООО этого не сделало).

Что касается статуса добросовестного приобретателя, ФАС Северо-Кавказского округа весьма небесспорно утверждает, что по смыслу ст. 302 ГК РФ «добросовестное приобретение возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество». При этом в постановлении ФАС Северо-Кавказского округа упомянуто о п. 3 ст. 103 Закона о банкротстве (в редакции, применимой в данном деле), где речь идет именно о добросовестном приобретателе.

Интересно обоснование неприменения норм п. 3 ст. 103 Закона о банкротстве — тем, что «спорный договор признан недействительным по иным основаниям».

Проблема исковой давности в конкурсных отношениях всегда была и будет актуальной в силу того, что крайне сложно ответить на ключевой вопрос: с чьей осведомленностью следует связывать начало течения исковой давности — должника или арбитражного управляющего? Любой ответ вовлекает нас в *circulus vitiosus* (порочный круг). ФАС Северо-Кавказского округа, не вдаваясь в распутывание данных сложных вопросов (и не привлекая существующую обобщенную практику ВАС РФ), решил проблему проще, переqualифицировав сделку из оспоримой в ничтожную — тем самым трехгодичный срок исковой давности оказался не пропущен. При этом небесспорна позиция ФАС Северо-Кавказского округа, согласно которой «течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки». Подход ВАС РФ состоит в том, что принимается во внимание момент, когда о спорной сделке узнал либо должен был узнать арбитражный управляющий (подробно эту проблему мы не рассматриваем).

Из сказанного следует, что ФАС Северо-Кавказского округа принял совершенно разумное постановление, несмотря на некоторые дефекты используемой при рассмотрении дела аргументации.



**Зайченко
Елена
Викторовна,**

адвокат, старший юрист
АБ «Егоров, Пугинский,
Афанасьев и партнеры»

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

Данное постановление, с одной стороны, являет собой пример сложившегося и почти единообразного применения сформулированного Пленумом ВАС РФ в Постановлении Пленума № 32 для сделок, совершенных до вступления в силу Закона № 73-ФЗ, правила о возможности признания недействительными (ничтожными) сделок ввиду допущенного при их совершении органами управления злоупотребления правом, которое выразилось в отчуждении по заниженной цене имущества должника в преддверии возбуждения дела о банкротстве в ущерб интересам кредитора (п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ).

Как видно из анализа данного постановления, в ходе рассмотрения дела судами было установлено, что недвижимое имущество отчуждалось незадолго до возбуждения судом дела о банкротстве ООО на основании договора купли-продажи, который предусматривал явно заниженную цену продажи, а кроме того, доказательств выплаты и этой суммы ответчиком представлено не было.

Указанные обстоятельства в чистом виде охватываются диспозицией п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ № 32, которое является *самостоятельным* основанием для оспаривания в рамках процедур банкротства совершенных должниками до 5 июня 2009 г.¹ сделок.

С другой стороны, как неоднократно отмечали разработчики правила п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ № 32, оно было сформулировано в целях восполнения пробелов действовавшего в указанный период законодательства, не позволявшего оспаривать арбитражному управляющему заведомо убыточные для должника сделки с лицами, которые не могли быть признаны заинтересованными в смысле п. 2 ст. 103, а также по иным основаниям Закона о банкротстве².

В то же время, в практике довольно часто встречаются случаи смешения правовой квалификации оспариваемых в рамках процедуры банкротства недействительных сделок, когда суды, в том числе кассационной инстанции, «на всякий случай» ссылаются на несколько специальных оснований ст. 103 Закона о банкротстве (например, п. 2, 3), а также на ст. 10, 168 ГК РФ, что нельзя признать правильным.

Из содержания судебных актов первой и апелляционной инстанции, оставленных в силе комментируемым постановлением, следует, что конкурсный

¹ Дата вступления в силу Закона № 73-ФЗ.

² См. Интервью О.Р. Зайцева газете «ЭЖ-Юрист» «Банкротство без обмана» // ЭЖ-Юрист. 2009. № 19; Витрянский В.В., Бациев В.В., Егоров А.В. и др. Несостоятельность (банкротство): научно-практический комментарий новелл законодательства и практики его применения / под ред. В.В. Витрянского. М., 2010 // СПС «Консультант-Плюс».

ИНТЕРЕСНОЕ ДЕЛО

управляющий ООО обратился с иском об оспаривании сделки на основании п. 2 ст. 103 Закона о банкротстве (совершение сделки с заинтересованным лицом, наличие убытков ввиду занижения цены). При этом доводы истца о заинтересованности были отклонены судами как необоснованные. В итоге иск был удовлетворен со ссылкой на положения ст. 10, 168 ГК РФ, п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ № 32. Все возражения ответчика, в том числе касаясь недоказанности его осведомленности об обстоятельствах неплатежеспособности ООО, отвергнуты, а обстоятельства осведомленности даже не выяснились судами. Суд кассационной инстанции в комментируемом постановлении справедливо указал, что не могут применяться предусмотренные ст. 103 Закона о банкротстве механизмы защиты ответчика против иска арбитражного управляющего, основанного на обстоятельствах п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ № 32.

Таким образом, постановление кассационной инстанции проиллюстрировало сформированную практически единообразно судами с момента принятия Постановления Пленума ВАС РФ № 32 практику признания недействительными совершенных по заведомо заниженной цене сделок на основании ст. 10, 168 ГК РФ и позволило сформулировать следующие выводы.

В предмет доказывания по таким делам входят: 1) факт совершения сделки; 2) существенный и очевидный для сторон сделки на момент совершения сделки характер занижения цены. Доказанность этих обстоятельств позволяет суду констатировать злоупотребление правом.

Достаточным доказательством нерыночности цены отчуждения может служить отчет оценщика, подготовленный до обращения с иском в суд на основании договора с истцом; проведение судебной экспертизы для подтверждения данного обстоятельства не является обязательным³. Нарушение прав и законных интересов кредиторов должника презюмируется, если доказано заведомое занижение цены отчуждения. Иные обстоятельства, в том числе отсутствие у ответчика знаний о неплатежеспособности должника, юридически безразличны для применения основания п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ № 32.

Представляется, что вопрос о характере занижения цены (заведомое/незаведомое) должен исследоваться в каждом конкретном случае и решаться в зависимости как от размера реальной рыночной стоимости имущества, так и от предполагаемой доли реальной стоимости отчужденного имущества в составе конкурсной массы. В частности, арбитражному управляющему сложнее было бы обосновать заведомое занижение цены, если бы ответчик представил в материалы дела альтернативный отчет оценщика, подготовленный на момент заклю-

³ Однако в случае, если судебная экспертиза была проведена, весьма высока вероятность того, что выводы эксперта будут положены в основу вывода суда о рыночной стоимости отчужденного имущества (см., напр.: постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2011 № 17АП-11243/2009-ГК по делу № А50-29327/2009). Хотя встречаются случаи, когда отчету оценщика, подготовленному для целей определения цены заключаемой сделки, придавалось большее доказательственное значение, чем заключению эксперта (см.: постановление ФАС Уральского округа от 27.04.2011 № Ф09-2132/11-С4 по делу № А76-41476/2009-55-402).

чения сделки, либо подготовленный позднее отчет, устанавливающий, что расхождение между ценой продажи и рыночной ценой несущественно⁴. Однако в комментируемом деле у ответчика практически не было шансов опровергнуть довод о заведомом занижении цены, поскольку договорная цена составляла лишь 10% определенной оценщиком реальной (рыночной) цены отчужденного недвижимого имущества, а фактически сделка была безвозмездной.

Полагаем, что обсуждаемое постановление демонстрирует правильный подход, согласно которому, независимо от первоначальной квалификации истцом соответствующих правоотношений и приведенных им в иске правовых оснований недействительности сделки, суд в рамках дела о банкротстве вправе признать сделку, совершенную в период до 5 июня 2009 г., ничтожной на основании ст. 10, 168 ГК РФ во всех случаях, когда имущество было отчуждено по заведомо заниженной цене⁵.

⁴ Как правило, заведомое занижение стоимости констатируется судами в том случае, когда рыночная цена в 1,5 и более раз превышает цену отчуждения по оспариваемой сделке (см.: постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2010 по делу № А62-3014/2009, Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2011 № 07АП-11038/10(4) по делу № А45-23020/2009, Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.05.2011 по делу № А41-4986/10 и др.).

⁵ В подавляющем большинстве случаев оспаривания совершенной должником сделки на основании злоупотребления правом суды, так же как и ФАС Северо-Кавказского округа в комментируемом Постановлении, обоснованно исходят из того, что такие сделки являются ничтожными. Правомерность этой позиции была подтверждена ВАС РФ в Определении от 10.02.2011 № ВАС-15821/10 по делу № А21-12779/2009.