

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 24 марта 2017 года № 303-ЭС16-16877

г. Москва

Дело № А16-1418/2014

Резолютивная часть определения объявлена 20 марта 2017 года.
Полный текст определения изготовлен 24 марта 2017 года.

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

председательствующего судьи Букиной И.А.,
судей Ксенофонтовой Н.А. и Разумова И.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу конкурсного управляющего Бичуцкого Дмитрия Борисовича на постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2016 (судьи Ротарь С.Б., Пичинина И.Е. и Шевц А.В.) и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.08.2016 (судьи Шведов А.А., Головнина Е.Н. и Кондратьева Я.В.) по делу № А16-1418/2014 Арбитражного суда Еврейской автономной области о несостоятельности (банкротстве) государственного предприятия Еврейской автономной области «Машинно-технологическая станция «Биробиджанская» (далее – должник, предприятие).

В судебном заседании приняли участие представители:

Федеральной налоговой службы (далее – уполномоченный орган) – Кирюшина Е.В. по доверенности от 25.11.2016 и Степанов О.С. по доверенности от 07.03.2017;

главы крестьянского (фермерского) хозяйства Махкамова Абдухалока Фарходовича – Лозовик Д.В. по доверенности от 26.04.2016.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Букиной И.А. и объяснения представителей лиц, участвующих в деле, 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 Бичуцкий Д.Б. обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным заключенного между предприятием (арендатором) и главой КФХ Махкамовым А.Ф. (новым арендатором) договора от 01.10.2014 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земли от 12.12.2011 № 45д, применении последствий недействительности сделки в виде обязанности Махкамова А.Ф. возвратить право аренды земельных участков общей площадью 5 245 623 кв.м в конкурсную массу предприятия и исключения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) записи от 10.02.2015 № 79-79-/001-79/024/001/2015-1244 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земли от 12.12.2011 № 45д.

К участию в обособленном споре в качестве заинтересованных лиц привлечены Управление сельского хозяйства Правительства Еврейской автономной области (далее – Управление сельского хозяйства) и Комитет по управлению государственным имуществом Еврейской автономной области (далее – Комитет).

Определением суда первой инстанции от 17.03.2016 (судья Столбова С.К.) требования конкурсного управляющего удовлетворены.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 30.06.2016, оставленным без изменения постановлением суда округа от 25.08.2016, определение от 17.03.2016 отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Конкурсный управляющий обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просил обжалуемые постановления отменить и оставить в силе определение суда первой инстанции от 17.03.2016.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 15.02.2017 (судья Букина И.А.) кассационная жалоба вместе с делом

переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзывах на кассационную жалобу Комитет и глава КФХ Махкамов А.Ф. просили обжалуемые судебные акты оставить в силе, в удовлетворении кассационной жалобы отказать. Кроме того, Комитет ходатайствовал о рассмотрении дела в отсутствие его представителя. Уполномоченный орган в отзыве поддержал доводы кассационной жалобы.

Конкурсный управляющий Бичуцкий Д.Б. представил дополнение, в котором просил рассмотреть жалобу в его отсутствие.

В судебном заседании представители уполномоченного органа просили обжалуемые судебные акты отменить, а представитель главы КФХ Махкамова А.Ф. возражал против удовлетворения кассационной жалобы.

Управление сельского хозяйства, надлежащим образом извещенное о времени и месте судебного разбирательства, своего представителя в суд не направило, ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие не заявило, что не препятствует разрешению спора.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзывах на нее, выслушав представителей участвующих в судебном заседании лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые постановления подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 12.12.2011 между Комитетом (арендодателем) и предприятием (арендатором) заключен договор № 45д (зарегистрирован в ЕГРП 09.02.2012), по условиям которого арендодатель обязался предоставить арендатору в аренду на период с 07.12.2011 по 06.12.2060 четырнадцать земельных участков общей площадью 5 245 623 кв.м из категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», находящихся в собственности муниципального образования «Октябрьский муниципальный район» Еврейской автономной области, расположенных в 9900 м на юго-восток от здания № 2 по ул. Центральной села Столбовое Октябрьского района Еврейской автономной области.

01.10.2014 между предприятием (арендатором) и главой КФХ Махкамовым А.Ф. (новым арендатором) с согласия Комитета заключен договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 12.12.2011 новому арендатору. Договор о передаче прав от 01.10.2014 зарегистрирован в ЕГРП 10.02.2015.

Полагая, что договор от 01.10.2014 является подозрительной сделкой, так как заключен при неравноценном встречном исполнении

обязательств со стороны нового арендатора, конкурсный управляющий должником обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Удовлетворяя требования конкурсного управляющего, суд первой инстанции, руководствуясь положениями пункта 1 статьи 61.2, статей 61.6, 61.9, 111 и 131 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), указал, что оспариваемый договор от 01.10.2014 заключен в пределах одного года до возбуждения в отношении должника дела о банкротстве (14.11.2014) при неравноценном встречном исполнении со стороны Махкамова А.Ф., на которого права и обязанности арендатора земельных участков были переведены безвозмездно.

Проанализировав рынок аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения в данном регионе, суд отметил, что условия договора в существенно худшую для предприятия сторону отличались от условий, при которых в сравнимых обстоятельствах заключаются аналогичные сделки, в связи с чем признал данный договор недействительным и применил последствия его недействительности.

Отменяя определение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, с выводом которого впоследствии согласился суд округа, сославшись на положения пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктов 5, 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, указал на то, что по соглашению о перенайме наряду с правами передаются и обязанности по договору аренды. Заключив оспариваемый договор, предприятие освободилось от бремени внесения арендной платы, в связи с чем прекратилось наращивание соответствующей кредиторской задолженности. При таких условиях суд отказал в удовлетворении заявленных требований.

Между тем судами апелляционной инстанции и округа не учтено следующее.

Соглашение о перенайме (пункт 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации) предусматривает одновременную передачу бывшим арендатором новому всех прав и обязанностей по договору аренды и потому представляет собою сделку по передаче договора (статья 392.3 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу установленной пунктом 3 статьи 423 Гражданского кодекса Российской Федерации презумпции названная договорная конструкция является возмездной. При этом, как правильно указал суд округа, встречность предоставления нового арендатора состоит, в том числе в освобождении бывшего арендатора от бремени по внесению арендной платы.

Оценивая такую сделку применительно к положениям пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, следует проанализировать, позиция какой из сторон договора аренды обладает большей коммерческой ценностью и в связи с этим, необходимо ли взимать с нового арендатора дополнительную плату за передачу договора.

По смыслу статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации предполагается, что соглашение об аренде является взаимным и, в целом, предполагает обмен равными ценностями. Вместе с тем, в каждом конкретном случае во внимание должно приниматься, что передача прав и обязанностей осуществляется по уже исполняемому договору.

Кроме того, следует учитывать и специфику возникновения арендных отношений, в силу которых арендодатель с желающих принять имущество в аренду участников гражданского оборота может взимать плату за вступление с ним в хозяйственные отношения по поводу конкретного предмета пользования. Возможность установления подобного рода платы зависит, прежде всего, от экономических законов спроса и предложения, то есть от того, что в конкретный момент времени более ценно – деньги как наиболее ликвидный актив либо право пользования определенной вещью.

В рамках настоящего спора конкурсный управляющий предприятием представил в дело доказательства того, что в период после заключения оспариваемого соглашения перенайма муниципальным образованием «Октябрьский муниципальный район» Еврейской автономной области проводились торги на право заключения договора аренды муниципального имущества – земельных участков, по своим характеристикам схожих со спорными участками (участки находились в том же районе, принадлежали к той же категории земель: земли сельскохозяйственного назначения и т.д.), и по результатам проведения названных торгов были выявлены победители, уплатившие муниципальному образованию денежные средства за право на заключение договора аренды, что было учтено судом первой инстанции.

Таким образом, вопреки выводам судов апелляционной инстанции и округа, учитывая наличие спроса на спорные объекты аренды, перенаем в любом случае не мог быть осуществлен без взимания с главы КФХ Махкамова А.Ф. дополнительной платы за вступление в отношения с Комитетом в качестве арендатора.

При таких условиях суд первой инстанции пришел к правильному выводу, что условия оспариваемой сделки, не предусматривающие такой платы, в существенно худшую для предприятия сторону отличались от условий, при которых в сравнимых обстоятельствах заключаются аналогичные сделки, в связи с чем

спорное соглашение подлежит признанию недействительным как неравноценное.

В связи с тем, что судами апелляционной инстанции и округа допущены существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, обжалуемые постановления на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с оставлением в силе определения суда первой инстанции.

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:

постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2016 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.08.2016 по делу № А16-1418/2014 Арбитражного суда Еврейской автономной области отменить.

Определение Арбитражного суда Еврейской автономной области от 17.03.2016 по тому же делу оставить в силе.

Председательствующий-судья

И.А. Букина

судья

Н.А. Ксенофонтова

судья

И.В. Разумов