



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 301-ЭС22-10719 (7)

г. Москва

3 апреля 2024 г.

Дело № А43-32982/2018

резолютивная часть определения объявлена 25.03.2024

полный текст определения изготовлен 03.04.2024

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,  
судей Зарубиной Е.Н. и Шиловых О.Ю. –

при ведении протокола судебного заседания секретарем Стасюк Е.С. рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием системы веб-конференции кассационную жалобу Пешехоновой Ольги Ивановны на определение Арбитражного суда Нижегородской области от 11.11.2022, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 20.03.2023 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.08.2023 по делу № А43-32982/2018.

В судебном заседании приняли участие представители:

конкурсного управляющего акционерным обществом «Жилстройресурс» –  
Кутяев И.М. (по доверенности от 08.01.2024);

Пешехоновой О.И. – Алтушкин Н.В. (по доверенности от 16.08.2021).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителя Пешехоновой О.И., поддержавшего доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителя конкурсного управляющего акционерным обществом «Жилстройресурс», просившего в удовлетворении жалобы отказать, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве акционерного общества «Жилстройресурс» (далее – общество) его конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением о признании недействительным договора купли-продажи нежилого помещения

от 26.10.2017, заключенного обществом и Пешехоновой О.И. и о применении последствий недействительности этой сделки.

Определением Арбитражного суда Нижегородской области от 11.11.2022 (с учетом дополнительного определения того же суда от 09.03.2023) спорный договор признан недействительным, применены последствия его недействительности в виде взыскания 1 270 000 рублей с Пешехоновой О.И. в пользу общества и восстановления задолженности общества перед Пешехоновой О.И. в сумме 750 000 рублей.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 20.03.2023 определение суда первой инстанции изменено в части применения последствий недействительности сделки: с Пешехоновой О.И. в конкурсную массу общества взысканы 520 000 рублей.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 30.08.2023 постановление суда апелляционной инстанции отменил в части применения последствий недействительности договора, в отмененной части оставил в силе определение суда первой инстанции.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Пешехонова О.И. просит указанные судебные акты отменить.

В отзыве на кассационную жалобу конкурсный управляющий обществом просит определение суда первой инстанции и постановление суда округа оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 01.03.2024 кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзыве на нее, объяснениях представителей лиц, участвующих в обособленном споре, явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что определение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, общество (продавец) и Пешехонова О.И. (покупатель) заключили договор от 26.10.2017 купли-продажи встроенного нежилого помещения общей площадью 29,9 кв. метра, расположенного на цокольном этаже многоквартирного жилого дома № 4 по улице Нижне-Печерская города Нижнего Новгорода.

Цена договора составила 750 000 рублей.

Впоследствии (14.09.2018) возбуждено производство по делу о банкротстве общества.

Несостоятельным (банкротом) общество признано 28.07.2020 по специальным правилам параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

В процедуре конкурсного производства управляющий оспорил упомянутый договор купли-продажи, ссылаясь на занижение цены сделки ее сторонами.

Признавая договор недействительным на основании пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, суды исходили из того, что он заключен в годичный период подозрительности, предшествующий возбуждению дела о банкротстве общества, при неравноценности встречного исполнения со стороны Пешехоновой О.И.

Вывод судов о существенном отклонении цены договора от реальной стоимости недвижимости обоснован исключительно ссылками на заключение от 07.07.2022 № 6836 эксперта Чехова К.А., являющегося сотрудником закрытого акционерного общества «Консалтинговый центр «Представительство». Согласно данному заключению рыночная стоимость отчуждаемого объекта составляла 1 270 000 рублей.

Между тем судами не учтено следующее.

Упомянутое заключение эксперта не имело заранее установленной силы и подлежало оценке наряду с прочими доказательствами, представленными в материалы дела (части 4 и 5 статьи 71, часть 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В рассматриваемом случае эксперт счел возможным применить в процессе оценки сравнительный и доходный подходы, отказавшись от затратного.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (пункт 12 действовавшего на момент проведения оценки Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (далее – стандарт ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).

Объектом-аналогом признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость; для недвижимости в качестве объектов-аналогов используются объекты, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (пункт 10 стандарта ФСО № 1, подпункт «б» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611). Чем ближе аналоги к объекту оценки по существенным характеристикам, тем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов и тем выше значимость сравнительного подхода.

Пешехонова О.И. в ходе рассмотрения спора неоднократно ссылалась на наличие в заключении эксперта критических ошибок, приведших к существенному завышению рыночной стоимости, в частности, обращала внимание на то, что эксперт в качестве аналогов принял объекты не являющиеся таковыми.

Как указано в заключении, в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 29,9 кв. метра, расположенного на цокольном этаже многоквартирного жилого

дома (на этаже с отметкой пола помещения ниже планировочной отметки земли), эксперт выбрал три объекта-аналога:

нежилое помещение общей площадью 91,3 кв. метра, расположенное на втором этаже торгово-офисного центра;

два нежилых помещения общей площадью 60 и 135 кв. метров, расположенные на первом этаже в крупном жилом комплексе (стр. 39, 42 заключения).

Однако указанные объекты по таким характеристикам как уровень пола относительно уровня земли, площадь, назначение здания, в котором находятся аналоги, существенно отличаются от характеристик оцениваемого помещения. В то же время сам эксперт признает, что рынок продажи офисных помещений в городе Нижнем Новгороде являлся активным, наблюдалось значительное число предложений (стр. 32 заключения).

С учетом изложенного, при оценке заключения эксперта как доказательства на предмет соответствия содержащихся в нем сведений действительности (часть 3 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) судам следовало проверить, по каким причинам для сравнения экспертом не были отобраны небольшие по площади помещения, находящиеся на цокольных этажах многоквартирных жилых домов, имея в виду, что наиболее надежным является метод рыночных сравнений, основанный на прямом использовании данных о фактически совершаемых на рынке недвижимости сделках и реальных офертах.

Доходный метод оценки недвижимости, в отличие от сравнительного, носит более вероятностный характер. Однако и в рамках этого метода для расчета рыночной ставки арендной платы эксперт Чехов К.А. выбрал в качестве аналогов три объекта, которые значительно разнятся с объектом оценки: два так называемых аналога, находятся, как указал сам эксперт, на «красной линии» (эксперт имел в виду несомненную выгодность для арендаторов места расположения этих помещений-аналогов, выходящих на улицу с высокой интенсивностью пешеходного и транспортного потоков), приобретенное же Пешехоновой О.И. помещение, напротив, расположено на внутридворовой территории; третий аналог расположен на первом, а не на цокольном этаже как помещение, выкупленное Пешехоновой О.И. (стр. 47, 51 и 52 заключения).

Более того, Пешехонова О.И. в подтверждение довода о недостоверности величины рыночной стоимости недвижимости, определенной экспертом, ссылаясь на сделку, заключенную конкурсным управляющим обществом. Она представила протокол о результатах торгов от 11.08.2022, согласно которому в процедуре конкурсного производства управляющий обществом в 2022 году реализовал за 850 000 рублей нежилое помещение, максимально приближенное по характеристикам к объекту, приобретенному Пешехоновой О.И., – помещение, расположенное в соседнем жилом доме такого же вида, застройщиком которого также являлось общество, имеющее немного большую площадь (34 кв. метра). Подобная цена продажи, сформированная в ходе торгов, с учетом роста цен на недвижимость в период с 2017 по 2022 годы,

свидетельствовала, по мнению Пешехонова О.И., о равноценности предоставлений по оспариваемому договору.

Как полагала Пешехонова О.И., конкурсный управляющий действует недобросовестно. С одной стороны, он оспаривает заключенную в преддверии банкротства сделку по признаку неравноценности, с другой стороны, реализует подобный объект по той же цене.

В нарушение требований статей 71, 168, 170 и 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суды первой и апелляционной инстанций, по сути, уклонились от исследования указанных обстоятельств, ограничились немотивированным выводом о том, что отчужденные до и в ходе банкротства помещения отличались, не указав, в чем выражались эти отличия, не выяснив, являлись ли данные отличия (при их наличии) более существенными чем те, что имелись в аналогах, выбранных экспертом.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, в связи с чем определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обособленный спор – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора суду следует проверить заключение эксперта на предмет соответствия федеральным стандартам оценки, установить обстоятельства, касающиеся отчуждения самим управляющим нежилого помещения, указанного Пешехоновой О.И.

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 Нижегородской области от 11.11.2022, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 20.03.2023 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.08.2023 по делу № А43-32982/2018 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Нижегородской области.

Настоящее 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 судья  
судья  
судья

И.В. Разумов  
Е.Н. Зарубина  
О.Ю. Шиловост