



Ассоциация  
«СРОО «Экспертный совет»

*в интересах  
оценщика!*



Союз судебных экспертов  
«Экспертный совет»

МРз-3/23 от 24.04.2023

реквизиты документа

«УТВЕРЖДАЮ»

Первый вице-президент,  
Председатель Экспертного совета, к.э.н.



/В.И. Лебединский/

«УТВЕРЖДАЮ»

Исполнительный директор,  
Председатель Методического совета, к.э.н.



/М.О. Ильин/

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ

по учету единой сделки и наиболее эффективного использования активов  
при оценке имущественных комплексов (предприятий)

1. Методические разъяснения носят рекомендательный характер и предназначены для подготовки и экспертизы отчетов об оценке частей (долей) имущественного комплекса (предприятия) для цели совершения совокупности сделок, а также соответствующих заключений эксперта<sup>1</sup>.

2. Взаимосвязь понятий «предприятие», «имущественный комплекс», «недвижимость»:

2.1. Гражданский кодекс РФ (ст. 132 ГК РФ [1]) устанавливает, что предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности<sup>2</sup>.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью (ч. 1 ст. 132 ГК РФ [1]).

2.2. Закон о банкротстве [3] под предприятием должника понимает имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности, в составе аналогичном ст. 132 ГК РФ (п. 1 и п. 3 [3]). При этом в отличие от ГК РФ отсутствует указание на необходимость государственной регистрации продаваемого объекта в качестве предприятия<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> в части, не противоречащей Закону о судебно-экспертной деятельности [2]

<sup>2</sup> На практике предприятия, зарегистрированные как недвижимость, являются исключением. Сама норма в этой части считается учеными-юристами несостоявшейся.

<sup>3</sup> Производственная / хозяйственная / торговая единица, не являющаяся объектом прав и не требующая регистрации в реестре прав на недвижимое имущество [6].

**3.** В предпринимательском обороте встречаются случаи совершения совокупности сделок с отдельными активами (в т.ч. принадлежащих разным собственникам), по результатам которых фактически происходит продажа всего предприятия.

**3.1.** В рамках оспаривания сделок при банкротстве Судами данная совокупность сделок признается единой сделкой по продаже предприятия в целом как производственной / хозяйственной/ торговой единицы, совокупности объединенных единой целью активов<sup>4</sup>.

**3.2.** В качестве основных критериев единой сделки Судами указываются:

- возможность организации предпринимательской деятельности, производственного процесса на базе отчуждаемого имущества (предприятия) без существенных затрат;
- технологическая, функциональная и иная связь между активами (земельными участками, объектами капитального строительства, оборудованием и интеллектуальной собственностью);
- короткий промежуток времени между заключением сделок;
- единая экономическая цель (продолжение деятельности на базе всего передаваемого имущества);
- одинаковые (аффилированные) стороны сделок;
- комментарии в СМИ покупателей / продавцов;
- соглашение о намерениях совершить серию сделок (в т.ч. устное);
- процессуальные позиции сторон по другим делам.

**4.** Имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса может являться объектом оценки, оценка проводится в соответствии с требованиями ФСО № 8 [4]. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка, то есть использования, при котором стоимость объекта будет наибольшей (ФСО II [5]).

**5.** Рыночная стоимость имущественного комплекса (предприятия) в целом, как правило, выше стоимости отдельных активов, входящих в его состав, за счет возможности организации предпринимательской деятельности, наличия синергетического эффекта, связывающих нематериальных элементов действующего бизнеса, например:

- связей с контрагентами, логистических цепочек;
- арендованных площадей;
- профессионального коллектива;
- клиентской базы и иных нематериальных активов.

**6.** В целях корректного формирования объекта оценки (исследования), установления допущений и выбора методологии оценки рекомендуется привести анализ:

- признаков отчуждения имущественного комплекса в рамках единой сделки (п. 3.2);
- факторов, отражающих потенциал наиболее эффективного использования имущественного комплекса и отдельных его активов.

---

<sup>4</sup> п.6 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 (2019), утв. Президиумом Верховного суда РФ 27.11.2019; постановление Суда по интеллектуальным правам от 08.06.2015 по делу № А56-22296/2014; Постановление ФАС Восточно-сибирского округа от 05.05.2009 по делу № А10-2800/08; Постановление АС Дальневосточного округа от 25.08.2015 по делу А73-15811/2014; Постановление АС Московского округа от 08.10.2015 по делу № А41-821/15; Постановление Тринадцатого ААС от 17.01.2018 по делу № А21-6695/2017.

7. При совершении единой сделки с имущественным комплексом рыночную стоимость следует определять с учетом предпосылки о наиболее эффективном использовании как единой производственной единицы, за исключением случаев, когда есть основания считать, что раздельное использование частей имущественного комплекса<sup>5</sup> привело бы к его наибольшей стоимости (например: выделение непрофильных активов или плановая ликвидация<sup>6</sup>).

Приложение. Судебная практика – на 5 листах.

Источники:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» от 31.05.2001 №73-ФЗ.
3. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Егоров А.В. Конкурсное производство: комментарий ключевых моментов. // «Вестник гражданского права», 2019, № 1.
7. Методические разъяснения по оценке бизнеса при наличии предпосылки его ликвидации от 07.02.2023 № МР–1/23.

---

<sup>5</sup> как отдельных активов, так и их совокупностей (генерирующих единиц)

<sup>6</sup> см. Методические разъяснения по оценке бизнеса при наличии предпосылки его ликвидации [7].

## Судебная практика

Источник	Суть дела
<p>Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03.02.2020 № 305-ЭС-16-13381(4) по делу № А40-174619/2014</p>	<p>Однако объединение объектов продажи в один лот должно носить объективный характер. Оно допустимо, например, в ситуации, когда совокупность отчуждаемых активов отвечает признакам предприятия, к которому для целей несостоятельности пункты 1 и 3 статьи 110 Закона о банкротстве относят <u>имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности</u>. Разрешая вопрос о том, является ли разнородное имущество предприятием в значении, придаваемом этому понятию законодательством о несостоятельности, следует исходить из того, <u>имеет ли возможность покупатель, приобретший имущество, на его основе приступить к ведению бизнеса без излишних сложностей</u>. Принципиальная невозможность организации предпринимательской деятельности на базе отчужденного имущества свидетельствует о недопустимости его продажи как предприятия по правилам статьи 110 Закона о банкротстве. Суд первой инстанции установил, что проданное должником <u>имущество не связано между собой технологически, функционально или иным образом</u>. Оно не может рассматриваться как совокупность объектов, образующих предприятие. Отсутствуют разумные основания полагать, что на базе такого имущества может быть организован бизнес и вестись полноценная предпринимательская деятельность. Выводы суда первой инстанции не были опровергнуты судами апелляционной инстанции и округа. При этом указанное имущество не является и единым недвижимым комплексом (статья 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).</p>
<p>Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 19.04.2022 № Ф03-1564/2022 по делу № А51-4609/2020</p>	<p>Принципиальная <u>невозможность организации предпринимательской деятельности на базе отчужденного имущества</u> свидетельствует о недопустимости его продажи как предприятия по правилам статьи 110 Закона о банкротстве.</p>
<p>Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27.08.2021 № Ф02-3749/2021 по делу № А33-17978/2016</p>	<p>Разрешая вопрос о том, является ли разнородное имущество предприятием в значении, придаваемом этому понятию законодательством о банкротстве, следует исходить из того, имеет ли возможность покупатель, приобретший имущество, на его основе <u>приступить к ведению бизнеса без излишних сложностей</u>. Принципиальная <u>невозможность организации предпринимательской деятельности на базе отчужденного имущества</u> свидетельствует о недопустимости его продажи как предприятия по правилам статьи 110 Закона о банкротстве (определение Верховного Суда Российской Федерации от 03.02.2020 N 305-ЭС-16-13381 (4)). В это связи доводы заявителя кассационной жалобы отдельными лотами, подлежит отклонению, поскольку ФНС не обосновал того, что реализация имущества 15 лотами будет препятствовать <u>продаже залогового имущества по максимальной цене и доступу к проведению торгов потенциальных покупателей</u>.</p>
<p>Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 30.12.2020 № Ф02-6233/2020 по делу № А33-10809/2018</p>	<p>Разрешая вопрос о том, является ли разнородное имущество предприятием в значении, придаваемом этому понятию законодательством о банкротстве, следует исходить из того, имеет ли возможность покупатель, приобретший имущество, на его основе <u>приступить к ведению бизнеса без излишних сложностей</u>. Принципиальная <u>невозможность организации предпринимательской деятельности на базе отчужденного имущества</u> свидетельствует о недопустимости его продажи как предприятия по правилам статьи 110 Закона о банкротстве (определение Верховного Суда Российской Федерации от 03.02.2020 № 305-ЭС-16-13381 (4)). Реализации единым лотом (лот № 1) подлежит, в данном случае, залоговое и незалоговое имущество должника в виде зданий, земельного участка и оборудования (станки, компрессоры, установка для сушки пиломатериалов и тому подобное), которые, исходя <u>из технологии производства продукции, представляют собой единый производственный комплекс</u>. Реализация данного имущество отдельными лотами <u>может негативно повлиять на производственный процесс и привести к невозможности его использования по назначению</u>.</p>

Источник	Суть дела
	<p>В отношении транспортных средств, поименованных в Приложении № 4 Порядка о продаже, Банком не доказана экономическая целесообразность их включения в состав единого лота, равно как и негативное влияние на общий производственный процесс предприятия и невозможность осуществления непрерывного производства при их отдельной реализации.</p> <p>Искусственное объединение разнородного имущества в один лот приводит, несомненно, к безосновательному сужению круга потенциальных покупателей, ограничению конкуренции и, как следствие, нарушению прав и законных интересов кредиторов должника.</p>
<p>Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.03.2022 № Ф04-4476/2019 по делу № А67-7799/2018</p>	<p>При рассмотрении обособленного спора должник указывал на отсутствие целесообразности продажи имущества, не <u>являющегося технологически связанным объектом</u>, единым лотом, поскольку предполагает значительно более крупные ресурсы для его приобретения, что ограничит доступность и интерес к торгам неопределенного круга лиц; по своему техническому назначению объекты недвижимости являются гаражными боксами, что предполагает возможность их использования по назначению в отдельном друг от друга порядке; реализация имущества отдельными лотами в условиях значительного превышения его стоимости суммы требований кредиторов является разумным и приведет к возможности сохранения части имущества в собственности должника.</p> <p>Возражения в части целесообразности продажи имущества должника раздельными лотами в суде первой и апелляционной инстанций поддержаны кредитором Тимофеевым Е.А.</p> <p>Указанным доводам оценка судами не дана, соответствующие обстоятельства, в том числе экономической целесообразности включения имущества в состав единого лота, <u>связаны ли земельные участки и иные объекты недвижимости между собой технологически, функционально или иным образом, по каким признакам объекты недвижимости следует рассматривать как совокупность объектов</u>, какие разумные основания предполагают, что на базе такого имущества может быть организован бизнес и вестись полноценная предпринимательская деятельность, не установлены.</p> <p>В соответствии с правовой позицией, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 03.03.2020 № 305-ЭС16-13381(4), вероятность реализации разнородного имущества должника единым лотом значительно ниже, чем в случае его разделения на несколько лотов, а необоснованное объединение имущества в один лот может привести к необоснованному ограничению количества потенциальных участников торгов, что, в свою очередь, может негативно сказаться на цене продажи.</p>
<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.11.2020 № Ф05-9917/2016 по делу N А40-216588/2014</p>	<p>При таких обстоятельствах суды пришли к выводу, что реализованное имущество по договорам от 06.09.2017 года и 05.02.2018 года не отвечает признакам предприятия в значении ст. 110 Закона о банкротстве, поскольку уже на момент получения его в собственность должника от ООО «НПВ» имущество <u>не было связано между собой технологически, функционально или иным образом</u>.</p> <p>Суды установили, что цена продажи имущества в результате реализации двумя отдельными лотами занижена не была, напротив, объединение имущества в один лот могло привести к ограничению количества потенциальных участников торгов, что, в свою очередь, могло негативно сказаться на цене продажи.</p> <p>Также суды указали, что <u>не представляется возможным организовать производственный процесс без дополнительных финансовых и временных затрат</u>, в т.ч. по регистрации прав на земельные участки и демонтажа оборудования в зданиях, принадлежащим третьим лицам, усовершенствования технологического процесса с учетом года выпуска оборудования, а, следовательно, отсутствуют разумные основания полагать, что на базе такого имущества <u>может вестись полноценная предпринимательская деятельность</u>.</p>
<p>Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 23.04.2021 № Ф06-24834/2015 по делу № А72-4876/2013</p>	<p>Судами установлено, что все реализованное имущество должника (недвижимость, транспортные средства, техника, запчасти) <u>предназначалось для осуществления одного направления деятельности (содержания дорог) и ранее (до банкротства) должником в данной деятельности использовалось</u>.</p> <p>Таким образом, реализованное по результатам оспариваемых торгов имущество <u>связано между собою технологически и функционально</u>, в связи с чем по смыслу определения Верховного Суда Российской Федерации от 03.02.2020 № 305-ЭС16-13381 (4) отвечает признакам предприятия.</p>

Источник	Суть дела
	<p>Разрешая вопрос о том, является ли разнородное имущество предприятием в значении, придаваемом этому понятию законодательством о несостоятельности, следует исходить из того, имеет ли возможность покупатель, приобретший имущество, на его основе приступить к ведению бизнеса без излишних сложностей. Принципиальная невозможность организации предпринимательской деятельности на базе отчужденного имущества свидетельствует о недопустимости его продажи как предприятия по правилам статьи 110 Закона о банкротстве.</p>
<p>Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.09.2020 № Ф09-3501/19 по делу № А47-12984/2018</p>	<p>Если утверждения банка "Форштадт", не исследованные судами, о невозможности отделения оборудования без нанесения существенного вреда зданиям соответствовали действительности, проведение отдельных торгов в данном случае может нарушить права и законные интересы должника, его кредиторов. Так, зачастую субъекты гражданского оборота воздерживаются от участия в первых торгах по продаже зданий, если только не имеют предварительных договоренностей с лицом, имеющим возможность оказать влияние на результаты вторых торгов, относительно последующего приобретения имущества в свою собственность или в собственность лица, с которым он состоит в доверительных отношениях. В данном же случае речь идет о продаже зданий, в которых, как утверждает кассатор, находится технически сложное оборудование, необходимое для использования в дальнейшей деятельности в соответствии с целевым назначением здания и оборудования, перемещение которого, по утверждению кассатора, невозможно, при этом оборудование, не включено в представленное положение, что может породить необходимость продажи для осуществления предпринимательской деятельности покупателя с сохранением целевого назначения имущества, находящегося в цехах, предназначенных для использования конкретного оборудования и самого оборудования по более низкой цене («вынужденная продажа»). В такой ситуации утрачивается гарантия сохранения основных направлений деятельности предприятия, единства производственного комплекса, в то время как сохранение профиля деятельности предприятия - должника после окончания конкурсного производства нацелено на обеспечение потребностей потребителей продукции данного предприятия и будет соответствовать интересам должника и кредиторов.</p> <p>Подобный механизм реализации имущества должника противоречит самой сути торгов как процедуры, направленной на привлечение независимых потенциальных покупателей, что, в свою очередь, обеспечивает реализацию имущества по наиболее высокой цене, выявленной в ходе сопоставления свободных конкурирующих заявок (статьи 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации).</p> <p>Кроме того, суды не приняли во внимание, что спорный объект был введен в эксплуатацию в составе производственного комплекса завода совместно с установленным в нем технологическим оборудованием. В данном конкретном случае спорный объект был изначально создан не как простое соединение отдельных объектов - здания и оборудования - сохраняющих и после такого соединения статус самостоятельных объектов оборота, а как единая вещь, части которой после их соединения не могут рассматриваться как самостоятельные вещи.</p> <p>Рассматриваемый объект и производственно-технологическое оборудование с момента ввода в эксплуатацию использовались по единому назначению. Разрешая спор, суды не исследовали вопрос возможности (невозможности) извлечения оборудования без причинения вреда, как оборудованию, так и зданию, в котором оно размещено, и не дали квалификации спорному объекту и оборудованию как неделимой вещи с учетом положений статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p> <p>Учитывая вышеизложенное, исходя из соблюдения баланса интересов сторон, принимая во внимание специфику спорного имущества, подлежащего реализации, учитывая, что фактически осуществляется продажа имущества, находящегося в залоге у банка "Форштадт" (оборудования, находящегося в цехах, отраженных в положении о продаже), а также отсутствие бесспорных доказательств целесообразности реализации этого имущества разными лотами, в связи с тем, что в противоречие положениям статей 8, 9, 64, 65, 70, 71, 168 и 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выводы судов сделаны без исследования и установления необходимой совокупности фактических обстоятельств, оценки доводов и объяснений сторон и представленных с их стороны доказательств, обжалуемые судебные акты приняты при существенном нарушении судами норм процессуального права (часть 3 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), повлиявшем на итог рассмотрения данного обособленного спора, судебные акты подлежат отмене, обособленный спор - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.</p>

Источник	Суть дела
<p>Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.03.2021 № Ф09-385/21 по делу № А47-5388/2015</p>	<p>Применительно к факту рассмотренного дела предложение суда апелляционной инстанции об объединении объектов продажи в один лот носит объективный характер, поскольку совокупность отчуждаемых активов отвечает признакам предприятия, к которому для целей несостоятельности пункты 1 и 3 статьи 110 Закона о банкротстве относят имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности. Разрешая вопрос о том, является ли разнородное имущество предприятием в значении, придаваемом этому понятию законодательством о несостоятельности, следует исходить из того, имеет ли возможность покупатель, приобретший имущество, на его основе <u>приступить к ведению бизнеса без излишних сложностей</u>.</p> <p>По общему правилу эффективное восстановление прав кредиторов на получение удовлетворения может быть обеспечено продажей имущества должника <u>одним лотом, что объясняется действием принципа общего правила о большей стоимости целого по сравнению с его частью</u>. Наличие налаженного бизнеса в виде крытой стоянки для автомобилей (автопаркинг), выстроенных связей с контрагентами, трудового коллектива, клиентской базы и иных нематериальных активов способно существенным образом повысить стоимость всего объекта, при этом в случае продажи земельного участка отдельно от расположенного на нем объекта данные стоимостеобразующие факторы безвозвратно утрачиваются, что понижает потенциальный размер выручки от продажи объекта единым лотом.</p> <p>Вместе с тем залоговый кредитор, финансовый управляющий в настоящем деле, а также конкурсный управляющий в деле общества «Лифтавтоматика» в ходе рассмотрения обособленного спора не привели разумных обоснований того, что избранный способ продажи имущества должников - отдельно объект в виде металлоконструкций и отдельно земельный участок являлся наиболее выгодным для широкого круга покупателей, должника и его кредиторов и привел к получению максимальной выручки.</p>
<p>Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02.02.2021 № Ф09-3693/17 по делу № А47-6362/2016</p>	<p>Однако, судами не исследовано что из себя представляет спорное имущество в совокупности с иным имуществом, находящимся на территории завода по переработке и изготовлению плодоовощной продукции и находящимся у кассаторов. Так, суды не дали оценки доводам общества «Москоммерцбанк» о том, что без сети паропровода, через которую подавался пар из котельной завода в цеха для консервирования, узла учета пара, который установлен на указанном паропроводе, пожарного трубопровода, предназначенного для подачи воды из пожарных резервуаров в цеха в случае чрезвычайной ситуации, пожарной сигнализации, расположенной как в цехах, так и в административном корпусе и пожарного резервуара <u>невозможно полноценное функционирование производственного предприятия</u>.</p> <p>Кроме того, судами не приняты во внимание доводы о невозможности продажи внутривозрадных дорог (асфальтового покрытия), заборов, исходя из их целевого назначения, связи с землей, невозможности их перемещения без соразмерного ущерба с учетом положений статей 130, 133, 135 Гражданского кодекса Российской Федерации, и <u>негативного влияния подобных действий на производственный цикл предприятия, способность дальнейшего использования имущества в соответствии с его целевым назначением</u>, при том, что аналогичная позиция отражена в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012, от 17.01.2012 по делу № 4777/08 и определениях Верховного Суда Российской Федерации от 23.01.2015 № 305-ЭС14-7970 по делу № А40-94643/13, от 03.12.2008 N 9-Г08-19).</p> <p>Судами также не исследована возможность реализации имущества должника с учетом доводов общества «Москоммерцбанк» о том, что при продаже имущества на спорных торгах, продано, в том числе и имущество, принадлежащее Банку.</p> <p>Кроме того, суды не приняли во внимание, доводы общества «Москоммерцбанк» о том, что спорный объект создан <u>не как простое соединение отдельных объектов - здания и оборудования - сохраняющих и после такого соединения статус самостоятельных объектов оборота, а как единая вещь, части которой после их соединения не могут рассматриваться как самостоятельные вещи</u>.</p> <p>Судами не дано оценки доводам о том, что рассматриваемый объект и производственно-технологическое оборудование с момента ввода в эксплуатацию использовались по единому назначению. Разрешая спор, суды не исследовали вопрос возможности (невозможности) отдельной эксплуатации объектов недвижимости общества «Москоммерцбанк» и сети паропровода, через которую подавался пар из котельной завода в цеха для консервирования, узла учета пара, который установлен на указанном паропроводе, пожарного трубопровода, предназначенного для подачи воды из пожарных резервуаров в цеха в случае чрезвычайной ситуации, пожарной сигнализации,</p>

Источник	Суть дела
	<p>расположенной как в цехах, так и в административном корпусе, и пожарного резервуара, помещения трансформаторной подстанции и здания блока насосной станции и реагентного хозяйства без причинения вреда, как зданиям, так и объектам, выставленным на продажу при проведении спорных торгов с учетом положений статьи 133, 135 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p> <p>Помимо этого, не были приняты во внимание и не получили правовой оценки доводы о невозможности продажи склада как строительных материалов в связи с отсутствием регистрации прав на данный объект как на объект недвижимости, поскольку в рамках рассмотрения дела № А47-6492/2017 установлено, что этот склад возведен на земельном участке, арендованном должником, его строительство завершено и при его возведении, как было пояснено суду, оформлялась разрешительная документация.</p> <p>Кроме того, в ходе судебного заседания суда округа, также было пояснено, что окончательное оформление документов в отношении данного объекта не осуществлено в связи с признанием должника банкротом, а в рамках осуществления процедуры банкротства данные действия пока не предприняты.</p>
<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.06.2022 № Ф05-2359/2020 по делу № А40-66572/2017</p>	<p>Обращаясь с настоящим заявлением, конкурсный управляющий должника указывал, что марте 2017 года между должником (продавцом) и обществом «СТОКМАНН» (покупателем) было достигнуто неформальное соглашение о заключении комплекса сделок по продаже бизнеса должника (Term Sheet).</p> <p>При этом, как указывал конкурсный управляющий должника, совокупная цена оспариваемых им сделок составляет 135 325 794,30 руб., а в результате совершения совокупности оспариваемых сделок должник фактически получил 105 325 794,30 руб.</p> <p>Полагая, что совокупность спорных сделок отвечает признакам недействительности, установленным статьей 61.2 Закона о банкротстве, конкурсный управляющий должника обратился в суд с рассматриваемым заявлением.</p> <p>Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что оспариваемые сделки не являются единой сделкой по продаже бизнеса должника.</p> <p>Согласно правовой позиции высшей судебной инстанции по оценке взаимосвязанных сделок как единой сделки, приведенной в пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2018 № 27 «Об оспаривании крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность» (далее - постановление от 26.06.2018 № 27), о взаимосвязанности сделок общества, применительно к пункту 1 статьи 78 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее - Закон об акционерных обществах) или пункту 1 статьи 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее - Закон об обществах с ограниченной ответственностью), помимо прочего, могут свидетельствовать такие признаки, как преследование единой хозяйственной цели при заключении сделок, в том числе общее хозяйственное назначение проданного (переданного во временное владение или пользование) имущества, консолидация всего отчужденного (переданного во временное владение или пользование) по сделкам имущества у одного лица, непродолжительный период между совершением нескольких сделок.</p> <p>Для определения того, отвечает ли сделка, состоящая из нескольких взаимосвязанных сделок, количественному (стоимостному) критерию крупных сделок, необходимо сопоставлять балансовую стоимость или цену имущества, отчужденного (переданного во временное владение или пользование) по всем взаимосвязанным сделкам, с балансовой стоимостью активов на последнюю отчетную дату, которой будет являться дата бухгалтерского баланса, предшествующая заключению первой из сделок.</p> <p>Между тем, судами оставлены без внимания доводы о том, что в результате совершения оспариваемых сделок должник <u>фактически утратил возможность самостоятельно вести торговую деятельность.</u></p> <p>Таким образом, заслуживали внимания доводы о том, что совокупность имеющихся в материалах дела доказательств позволяет сделать вывод о <u>направленности оспариваемых сделок на продажу должником своего бизнеса должника.</u></p>