



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-27751/2015

03 июля 2020 года

Резолютивная часть определения объявлена 26 июня 2020 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Зюкова В.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Сегрениной И.А., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью «Маэстро» о применении последствий недействительности сделок, признанных недействительными определением Арбитражного суда Новосибирской области от 24.04.2018 (с учетом определения от 07.05.2018 об исправлении опечатки), в виде взыскания с общества с ограниченной ответственностью «Оксфорд» в пользу должника - общества с ограниченной ответственностью «Твигги» (630091, г. Новосибирск, ул. Ломоносова, д.261, оф. 12; ОГРН 1135476033725, ИНН 5406739592), 37 693 051 рубль 20 копеек,

ответчики: ООО «Призма», ООО «Оксфорд»,

при участии в судебном заседании представителей:

ООО «Оксфорд» - Вишняковой Р.А. по доверенности от 05.03.2020, удостоверение,

Жукова Р.М. - Ершовой О.Р. по доверенности от 15.03.2019, паспорт.

ООО «Маэстро» - директора Бурдыко Н.В., решение №01/12-19 от 19.12.2019, паспорт.

установил:

решением Арбитражного суда Новосибирской области от 04.07.2016 должник – ООО «Твигги» признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

12.12.2017 определением Арбитражного суда Новосибирской области арбитражный управляющий Коцарев П.В. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника, конкурсным управляющим утвержден Целуев Арсений Александрович.

11.03.2019 в Арбитражный суд Новосибирской области поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Маэстро» о применении последствий недействительности сделок, признанных недействительными определением Арбитражного суда Новосибирской области от 24.04.2018 (с учетом определения от 07.05.2018 об исправлении опечатки), в виде взыскания с общества с ограниченной ответственностью «Оксфорд» в пользу должника - общества с ограниченной ответственностью «Твигги» (630091, г. Новосибирск, ул. Ломоносова, д.261, оф. 12; ОГРН 1135476033725, ИНН 5406739592), 41 548 343 рубля 34 копейки (требования уточнены в порядке статьи 49 АПК РФ).

В судебном заседании представитель заявителя требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика возражал, по основаниям изложенным в отзыве, просил назначить повторную экспертизу.

Рассмотрев заявление, суд установил следующие фактические обстоятельства.

Вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Новосибирской области от 24.04.2018 по настоящему делу признано недействительным соглашение о расторжении договора аренды недвижимого имущества № 1 от 01 ноября 2013 от 20.05.2015 между ООО «Призма» и ООО «Твигги», признано недействительным соглашение о порядке пользования нежилым помещением и земельным участком от 23.06.2015г., между ООО «Оксфорд» и ООО «Твигги», признан недействительным договор аренды недвижимого имущества от 24.06.2015г. между ООО «Призма» и ООО «Оксфорд».

Судом в указанном определении установлено, что данные сделки прикрывали собой соглашение о перенайме (п.2. ст. 615 ГК РФ).

При этом, судом установлено, что по оспариваемой сделке должник безвозмездно (т.е. по заведомо заниженной цене) передал право пользования готовым работающим бизнесом (баром) - реконструированным и отремонтированным зданием и земельным участком, а также необходимым и дорогостоящим оборудованием для производственной деятельности.

При этом, исходя из специфики данных конкретных арендных отношений, за право пользования этими вещами определено может взиматься и взимается плата и это право пользования являлось фактически ликвидным активом (стр. 17 абзац 3 определения).

В соответствии с п. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В соответствии с п. 2 ст. 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем).

В данном случае арендатором является ООО «Твигги». Другим лицом является ООО «Оксфорд». Арендодателем является ООО «Призма».

В пункте 2.4.13 первоначального договора аренды № 1 от 01.11.2013г между ООО «Твигги» и ООО «Призма» определено, что арендатор обязан не передавать права и обязанности по договору без согласия арендодателя ООО «Призма».

Имущественные права не могут быть использованы в качестве актива ООО «Твигги», позволяющего удовлетворить требования

кредиторов. При таких обстоятельствах, возврат полученного по сделке в натуре невозможен.

Таким образом, в силу п. 2 ст. 167 ГК РФ ООО «Оксфорд» обязано возвратить ООО «Твигги» стоимость права пользования готовым работающим бизнесом (баром) - реконструированным и отремонтированным зданием и земельным участком, а также необходимым оборудованием для производственной деятельности.

В рамках рассмотренного заявления судом было удовлетворено ходатайство о назначении экспертизы.

Проведение экспертизы было поручено экспертам Федерального бюджетного учреждения Сибирский региональный центр Судебной экспертизы (ФБУ Сибирский РЦСЭ Минюста России; г.Новосибирск, ул. Красный проспект, 167, г.Новосибирск, 630049)

На разрешение эксперта поставлен следующий вопрос:

Какова рыночная стоимость права пользования готовым работающим бизнесом (баром) ООО «Твигги» и ООО «Оксфорд», расположенным по адресу г.Новосибирск, ул. Потанинская, 10а, за период с 24.06.2015 по 09.10.2018.

Согласно представленному заключению рыночная стоимость права пользования готовым работающим бизнесом (баром) ООО «Твигги» и ООО «Оксфорд», расположенным по адресу г.Новосибирск, ул. Потанинская, 10а, за период с 24.06.2015 по 09.10.2018 составляет 41 548 343 рубля 34 копейки.

Исследовав экспертное заключение, суд приходит к выводу, что оно не содержит каких-либо противоречий, соответствует требованиям [статьи 86](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и Закону об экспертизе, сомнений в его достоверности у суда нет; выводы экспертов являются полными и обоснованными; эксперты были предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложных

заклучений, в связи с чем экспертное заключение обладает признаками относимости и допустимости доказательства по делу.

Само по себе несогласие с выводами экспертного заключения не свидетельствует о его недостоверности.

Ходатайствуя о назначении повторной экспертизы, участники судебного заседания высказали сомнение в правильности расчетов, при формировании ставки дисконтирования денежных потоков в заключении эксперта №1603/9-3 от 06.02.2020 по арбитражному делу № А45-27751/2015 (далее заключение). На странице 7 заключения в таблице 4 представлена исходная информация для расчета ставки дисконтирования; в таблице 5 - итоги расчета и текстовое пояснение по процедуре формирования этой ставки.

Опрошенный в судебном заседании эксперт пояснил, (пояснения изложены также в письменном виде), что ставка дисконтирования для каждого периода дисконтирования рассчитана как средняя величина ключевой ставки за период дата оценки - дата начала финансового года, соответствующего денежному потоку. В следующей таблице представлен расчет ставки дисконтирования, соответствующей периодам дисконтирования.

Таблица 5 - Ставка дисконтирования, соответствующая периодам дисконтирования

Период (год)	Ставка дисконтирования, %
2015	8.77%
2016	8.58%
2017	8.25%
2018	7.50%

Конец фрагмента заключения, стр.7.

В соответствии с вышеуказанной процедурой расчета ставка дисконтирования для денежного потока 2015 года составит среднее значение ключевой ставки за период с 24.06.2015 по 29.07.2019 (дата оценки).

29 июля 2019 г. - 8 сентября 2019 г.	7,25
17 июня 2019 г. - 28 июля 2019 г.	7,5
17 декабря 2018 г. -16 июня 2019 г.	7,75
17 сентября 2018 г. - 16 декабря 2018 г.	7,5
26 марта 2018 г. -16 сентября 2018 г.	7,25
12 февраля 2018 г. - 25 марта 2018 г.	7,5
18 декабря 2017 г. -11 февраля 2018 г.	7,75

30 октября 2017 г. - 17 декабря 2017 г.	8,25
18 сентября 2017 г. - 29 октября 2017 г.	8,5
19 июня 2017 г. -17 сентября 2017 г.	9
2 мая 2017 г. -18 июня 2017 г.	9,25
27 марта 2017 г. -1 мая 2017 г.	9,75
19 сентября 2016 г. - 26 марта 2017 г.	10
14 июня 2016 г. - 18 сентября 2016 г.	10,5
3 августа 2015 г. -13 июня 2016 г.	11
16 июня 2015 г. - 2 августа 2015 г.	11,5
Среднее значение	8,766 = 8,77

В соответствии с вышеуказанной процедурой расчета ставка дисконтирования для денежного потока 2016 года составит среднее значение ключевой ставки за период с 01.01.2016 по 29.07.2019 (дата оценки).

29 июля 2019 г. - 8 сентября 2019 г.	7,25
17 июня 2019 г. - 28 июля 2019 г.	7,5
17 декабря 2018 г. - 16 июня 2019 г.	7,75
17 сентября 2018 г. -16 декабря 2018 г.	7,5
26 марта 2018 г. -16 сентября 2018 г.	7,25
12 февраля 2018 г. - 25 марта 2018 г.	7,5
18 декабря 2017 г. -11 февраля 2018 г.	7,75
30 октября 2017 г. -17 декабря 2017 г.	8,25
18 сентября 2017 г. - 29 октября 2017 г.	8,5
19 июня 2017 г. - 17 сентября 2017 г.	9
2 мая 2017 г. -18 июня 2017 г.	9,25
27 марта 2017 г. -1 мая 2017 г.	9,75
19 сентября 2016 г. - 26 марта 2017 г.	10

В соответствии с вышеуказанной процедурой расчета ставка дисконтирования для денежного потока 2017 года составит среднее значение ключевой ставки за период с 01.01.2017 по 29.07.2019 (дата оценки).

29 июля 2019 г. - 8 сентября 2019 г.	7,25
17 июня 2019 г. - 28 июля 2019 г.	7,5
17 декабря 2018 г. -16 июня 2019 г.	7,75

14 июня 2016 г. -18 сентября 2016 г.	10,5
3 августа 2015 г. -13 июня 2016 г.	11
Среднее значение	8,583 ~ 8,58
17 сентября 2018 г. -16 декабря 2018 г.	7,5
26 марта 2018 г. - 16 сентября 2018 г.	7,25
12 февраля 2018 г. - 25 марта 2018 г.	7,5
18 декабря 2017 г. -11 февраля 2018 г.	7,75
30 октября 2017 г. - 17 декабря 2017 г.	8,25
18 сентября 2017 г. - 29 октября 2017 г.	8,5
19 июня 2017 г. - 17 сентября 2017 г.	9
2 мая 2017 г. - 18 июня 2017 г.	9,25
27 марта 2017 г. -1 мая 2017 г.	9,75
19 сентября 2016 г. - 26 марта 2017 г.	10
Среднее значение	8,250 ~ 8,25

В соответствии с вышеуказанной процедурой расчета ставка дисконтирования для денежного потока 2018 года составит среднее значение ключевой ставки за период с 01.01.2018 по 29.07.2019 (дата оценки).

29 июля 2019 г. - 8 сентября 2019 г.	7,25
17 июня 2019 г. - 28 июля 2019 г.	7,5
17 декабря 2018 г. -16 июня 2019 г.	7,75
17 сентября 2018 г. -16 декабря 2018 г.	7,5
26 марта 2018 г. - 16 сентября 2018 г.	7,25
12 февраля 2018 г. - 25 марта 2018 г.	7,5
18 декабря 2017 г. -11 февраля 2018 г.	7,75
Среднее значение	7,500 ~ 7,5

Вышеприведенные пояснения показывают соответствие данных в таблице 4 и таблице 5 процедуре расчета ставки дисконтирования, описанной на странице 7 заключения эксперта.

В материалы дела представлен документ «Расчет стоимости бизнеса», составленный оценщиком ООО «ПРАЙМ ГРУПП» Зорян Е.Б.

Суд принимает доводы эксперта Ефимова С.А. по следующим основаниям.

Представлены расчеты Зорян Е.Б. не соответствуют вопросу, поставленному перед экспертом:

«Какова рыночная стоимость права пользования готовым работающим бизнесом (баром) ООО «Твигги» и ООО «Оксфорд»,

расположенным по адресу г. Новосибирск, ул. Потанинская, 10а, за период с 24.06.2015 по 09.10.2018?»

Несоответствие расчетов заключается в следующем:

- Оценщик приводит расчет для стоимости бизнеса;
- Оценщик в расчетах использует дисконтирование денежных потоков на будущие периоды, в то время как поставленный перед экспертом вопрос соответствует исследованию денежных потоков на ретроспективный период по отношению к дате формирования заключения эксперта;

- Оценщиком не учтен параметр формулы (1) и пояснения к этой формуле, представленные на странице 5 заключения эксперта №1603/9-3 от 06.02.2020: параметр на период дата оценки - дата окончания финансового года, в формуле стоит со знаком минус.

Начало фрагмента заключения, стр.5.

Для вышеописанных обстоятельств расчет стоимости права аренды бизнеса проведен методом дисконтирования денежных потоков по формуле:

$$наб = \sum_{i=1}^m \frac{ДП_i}{(1 + Y_i)^{-n_i}} C$$

где C - стоимость права пользования готовым работающим бизнесом; $ДП_i$ - денежный поток i -ого периода, руб.; Y_i - ставка дисконтирования i -ого периода; m - период дата оценки - дата окончания финансового года; n - количество периодов дисконтирования.

$ДП$ - Денежный поток i -ого периода равен $(ВП - КР - АП)$

$ВП$ - Валовая прибыль, руб./период;

$КР$ - Коммерческие расходы, руб./период;

$АП$ - Арендная плата, руб./период.

В формуле (1) период дата оценки - дата окончания финансового периода имеет отрицательное значение. Это является следствием того, что период дисконтирования по отношению к дате оценки является ретроспективным.

В материалах дела представлена рецензия специалиста от 06 марта 2020 года на заключение эксперта, подготовленное ФБУ Сибирский РЦСЭ Минюста России Дудариком Е.М., экспертом-оценщиком ФБУ Сибирский РЦСЭ Минюста России Ефимовым С.А.: 1603/9-3 от 06.02.2020.

Рецензия оценщика на 3-5 страницах содержит замечания к заключению эксперта, выявленные в связи с несоответствием действующему законодательству в области оценочной деятельности.

Из анализа документов, сформированных оценщиком, выявлено, что оценщиком представлены расчеты, которые не соответствуют вопросу, поставленному перед экспертом.

Оценщик в расчетах использует дисконтирование денежных потоков на будущие периоды, в то время как поставленный перед экспертом вопрос соответствует исследованию денежных потоков на ретроспективный период по отношению к дате формирования заключения эксперта.

Оценщик, ошибочно принимает формулу (1) в заключении эксперта как формулу для оценки бизнеса.

При изложенных обстоятельствах суд принимает выводы экспертов о том, что рыночная стоимость права пользования готовым работающим бизнесом (баром) ООО «Твигги» и ООО «Оксфорд», расположенным по адресу г.Новосибирск, ул. Потанинская, 10а, за период с 24.06.2015 по 09.10.2018 составляет 41 548 343 рубля 34 копейки.

С учетом изложенного, суд взыскивает с общества с ограниченной ответственностью «Оксфорд» в пользу общества с ограниченной ответственностью «ТВИГГИ» 41 548 343 рубля 34 копейки.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд,

ОПРЕДЕЛИЛ:

взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Оксфорд» в пользу общества с ограниченной ответственностью «ТВИГГИ» 41 548 343 рубля 34 копейки.

Определение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г.Томск) в течении десяти дней со дня его вынесения через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

В.А. Зюков

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 15.04.2020 4:05:08
Кому выдана Зюков Василий Алексеевич