79010_1309576

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС19-5838

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 16 августа 2019 года

г. Москва Дело № А40-21568/2018

Резолютивная часть определения объявлена 13.08.2019.

Определение в полном объеме изготовлено 16.08.2019.

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

председательствующего судьи Киселевой О.В.,

судей Грачевой И.Л., Маненкова А.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Тимошенко Натальи Ивановны на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.09.2018 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.01.2019 по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-21568/2018.

В судебном заседании приняли участие представители:

индивидуального предпринимателя Тимошенко Натальи Ивановны – Игошин Р.А. (доверенность от 07.11.2017 № 77 АВ 6228050),

общества с ограниченной ответственностью «Рент-Ресурс» в лице арбитражного управляющего Парфенова О.А. – Тишинская Ю.А. (доверенность от 01.08.2019).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселевой О.В. и объяснения лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

индивидуальный предприниматель Тимошенко Наталья Ивановна (далее – предприниматель, истец) обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Рент-Ресурс» (далее – общество, ответчик) о взыскании 17 688 498 руб. 33 коп., в том числе: 17 543 226 руб. задолженности по перечислению арендных платежей, полученных от арендатора за период с момента передачи покупателю имущества по договору купли-продажи до государственной регистрации перехода права, и 145 272 руб. 33 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами с 29.12.2017 по 05.02.2018.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 31.05.2018 (судья Маслов С.В.) с общества взыскано 17 543 226 руб. долга, 93 123 руб. 29 коп. процентов, в остальной части иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.09.2018 (судьи Савенков О.В., Панкратова Н.И., Бондарев А.В.), оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 22.01.2019 (судьи Бочарова Н.Н., Ядренцева М.Д., Калинина Н.С.), решение от 31.05.2018 отменено, в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе предприниматель, ссылаясь на нарушения судами апелляционной инстанции и округа норм материального права и несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, просит оставить в силе решение Арбитражного суда города Москвы от 31.05.2018.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 05.07.2019 (судья Киселева О.В.) кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на жалобу и письменных дополнениях к нему общество просит отказать предпринимателю в удовлетворении жалобы, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными.

В судебном заседании 06.08.2019 был объявлен перерыв до 13.08.2019.

В судебном заседании представитель предпринимателя поддержал доводы кассационной жалобы, а представитель общества возражал против ее удовлетворения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, выслушав представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает обжалуемые судебные акты подлежащими отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судами, общество (продавец) и предприниматель (покупатель) заключили договор купли-продажи имущества от 20.12.2016 № 1 (далее – договор), по условиями которого продавец обязался передать в собственность покупателю, а покупатель – своевременно принять и оплатить нежилое помещение площадью 965,8 кв. м: этаж 1, помещение I – комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 1ж, со 2 по 11, 13, с 18 по 23; помещение III – комнаты 1, 2; помещение V – комнаты с 1 по 3, расположенное по адресу: город Москва, ул. Васильевская, д. 7, кадастровый номер 77:01:0004018:6591.

Договор заключен с предпринимателем по результатам проведения торгов.

Согласно пункту 3 договора в отношении указанного имущества зарегистрированы следующие ограничения (обременение) права: долгосрочная аренда на основании договора аренды от 11.06.2010 № 7/6-10 нежилого

помещения, заключенного арендодателем – обществом с ограниченной ответственностью «Инвест групп» (правопредшественник общества) с обществом с ограниченной ответственностью «КОПЕЙКА-МОСКВА» (далее – ООО «КОПЕЙКА-МОСКВА», арендатор) на срок до 30.06.2025; ипотека на основании договора об ипотеке (залоге) от 13.03.2014 № МБ/23/КД-157/3-01 и договора об ипотеке (залоге) от 13.03.2014 № МБ/23/КД-158/3-01.

Цена продажи имущества (цена договора) составляет 179 999 400 руб. (пункт 4 договора).

Пунктом 5 договора предусмотрено, что переход от продавца к покупателю права собственности на имущество происходит после полной оплаты покупной стоимости имущества с момента государственной регистрации права собственности на данное имуществом органом регистрации (Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве) и внесении в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в настоящее время именуемый Единым государственным реестром недвижимости, далее – ЕГРН) записи о переходе права собственности.

Обязательство по оплате покупной стоимости имущества исполнено покупателем в полном объеме.

Имущество передано покупателю 18.01.2017 по акту приема-передачи.

Согласно выписке из ЕГРН право собственности истца на недвижимое имущество зарегистрировано 29.12.2017 за номером 77:01:0004018:6591-77/012/2017-10.

В силу пункта 7 договора с момента передачи имущества, являющегося предметом договора, покупатель осуществляет права владения и пользования в соответствии с его назначением и требованиями законодательства Российской Федерации, принимает на себя расходы по содержанию имущества.

Ответчик выдал гарантийное письмо от 23.01.2017, которым принял на себя обязательство перечислить истцу в течение трех рабочих дней с даты

регистрации права собственности предпринимателя на имущество полученную от ООО «КОПЕЙКА-МОСКВА» арендную плату за период с даты подписания передаточного акта к договору до конца оплаченного арендатором периода.

Поскольку после регистрации перехода права собственности на имущество общество не исполнило обязательство по гарантийному письму, истец направил ответчику претензию и требование о перечислении полученных от арендатора арендных платежей.

Ответчик оставил требование и претензию без ответа и удовлетворения, что послужило основанием для обращения предпринимателя в арбитражный суд.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 309, 310, 395 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), разъяснениями, изложенными в пункте 23 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», исходил из отсутствия доказательств перечисления обществом предпринимателю полученных от арендатора платежей в сроки, установленные гарантийным письмом.

Суд проверил и признал верным расчет задолженности.

Сумма подлежащих взысканию процентов за пользование чужими денежными средствами определена судом с учетом установленного гарантийным письмом трехдневного срока исполнения обществом принятого на себя обязательства по перечислению денежных средств.

Отменяя решение суда первой инстанции, апелляционный суд, руководствуясь положениями статей 551, 608 ГК РФ, разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22

«О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», указал, что до момента регистрации перехода права собственности на имущество арендодателем является именно ответчик, в связи с чем основания для удовлетворения заявленных требований отсутствуют.

Суд округа поддержал выводы апелляционного суда.

Между тем суды апелляционной инстанции и округа не учли следующего.

По смыслу пункта 2 статьи 551, статьи 617 ГК РФ, по общему правилу, заключение договора продажи недвижимости и подписание сторонами передаточного акта сами по себе не влекут обязанности арендатора, не участвовавшего в заключении договора купли-продажи, перечислять арендную плату покупателю недвижимого имущества.

Однако в рассматриваемом деле предметом спора является вопрос не о том, кто из спорящих сторон выступает надлежащим арендодателем и кому из них был обязан вносить арендную плату арендатор, а о наличии обязанности продавца по перечислению покупателю надлежаще полученной продавцом арендной платы за период с даты подписания передаточного акта к договору купли-продажи до государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 308 ГК РФ).

Пунктом 7 договора стороны предусмотрели условие, согласно которому с момента передачи имущества, являющегося предметом договора, покупатель осуществляет права владения и пользования имуществом в соответствии с его назначением и требованиями законодательства Российской Федерации, принимает на себя расходы по содержанию имущества.

Суд первой инстанции, проанализировав содержание пункта 7 договора и гарантийного письма продавца, пришел к правильному выводу, что данные условия договора следует толковать таким образом, что продавец обязан перечислить покупателю полученные от арендатора денежные средства в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации права

собственности истца за период с даты подписания передаточного акта к договору до конца оплаченного арендатором периода.

Согласно пункту 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422). При этом закон не запрещает сторонам договора купли-продажи условиться, что в отношениях между ними доходы от продаваемой вещи причитаются покупателю с момента, отличного от момента государственной регистрации перехода права собственности (статья 136 ГК РФ).

Условия договора подлежат толкованию (статья 431 ГК РФ) таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ).

Статьями 309 и 310 ГК РФ предусмотрено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Продавец, письменно подтвердивший существование лежащей на нем обязанности, не вправе в отсутствие заслуживающих уважения правовых оснований недобросовестно ссылаться на ее отсутствие и должен исполнить предусмотренное гарантийным письмом обязательство по перечислению предпринимателю денежных средств.

С учетом изложенного судебная коллегия считает, что суды апелляционной инстанции и округа допустили существенные нарушения норм материального права, в связи с чем на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановление апелляционного суда от 17.09.2018 и постановление суда округа от 22.01.2019 следует отменить, а решение от 31.05.2018 – оставить в силе.

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 Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.09.2018 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.01.2019 по делу № А40-21568/2018 отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 31.05.2018 по тому же делу оставить в силе.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья О.В. Киселева

Судья И.Л. Грачева

Судья А.Н. Маненков