

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС19-13577

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 августа 2021 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационные жалобы общества с ограниченной ответственностью «Калипсо», общества с ограниченной ответственностью «2КОМ-Сети», индивидуального предпринимателя Панкрушиной Татьяны Владимировны, индивидуального предпринимателя Вольневич Ады Владимировны (Москва) на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.12.2020 по делу № А40-204589/2017,

у с т а н о в и л:

Конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» (далее – общество «Влад ДВ») – Седов Василий Юрьевич (далее – конкурсный управляющий) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Калипсо» (далее – общество «Калипсо») и обществу с ограниченной ответственностью «Бизнес Сервис» (далее – общество «Бизнес Сервис») об истребовании из незаконного владения нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Москва, Пресненская набережная, д. 12.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра), общество с

ограниченной ответственностью «Бурунди» (далее – общество «Бурунди»), общество с ограниченной ответственностью «Эрко Трейдинг» (далее – общество «Эрко Трейдинг»), общество с ограниченной ответственностью «Химэлектро-94», общество с ограниченной ответственностью «2КОМ-Сети» (далее – общество «2КОМ-Сети»), некоммерческое акционерное общество «Центр Операций с обязательствами», финансовый управляющий Алякина Алексея Александровича - Кильмякова Роксана Ришатовна, Управление Федеральной налоговой службы России по Москве.

Арбитражный суд города Москвы решением от 21.11.2018 удовлетворил иск.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 25.02.2019 отменил решение от 21.11.2018 и отказал в иске.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 13.05.2019 отменил судебные акты первой и апелляционной инстанций и направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении дела конкурсный управляющий уточнил в порядке статьи 49 АПК РФ иски и попросил истребовать из незаконного владения следующее имущество, расположенное по адресу: Москва, Пресненская набережная, д. 12,:

- из владения обществ «Калипсо» и «Бизнес Сервис» нежилые помещения площадью 193,4 кв.м, 471,4 кв.м, 73 кв.м, 245,5 кв.м, 95,3 кв.м, 248,2 кв.м, 105,5 кв.м, 95,1 кв.м, 85,1 кв.м, 212 кв.м, 83 кв.м, 121,2 кв.м, 133,3 кв.м, 94,1 кв.м с кадастровыми номерами 77:01:0004042:10603, 77:01:0004042:10604, 77:01:0004042:10605, 77:01:0004042:10606, 77:01:0004042:10607, 77:01:0004042:10608, 77:01:0004042:10609, 77:01:0004042:10610, 77:01:0004042:10612, 77:01:0004042:10614, 77:01:0004042:10615, 77:01:0004042:10616, 77:01:0004042:10617, 77:01:0004042:10618;

- из владения Каменской Татьяны Алексеевны нежилое помещение площадью 245,5 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10606;

- из владения обществ с ограниченной ответственностью «Микрокредитная компания ДОВСАЙТ» и «МСК ДОВЕРИЕ НЕДВИЖИМОСТЬ» нежилое помещение площадью 105,5 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10609;

- из владения акционерного общества «Сбербанк Управление Активами» нежилые помещения площадью 193,4 кв.м, 94,1 кв.м, 73 кв.м, 95,3 кв.м, 121,2 кв.м, 133,3 кв.м, 248,2 кв.м с кадастровыми номерами 77:01:0004042:10603, 77:01:0004042:10618, 77:01:0004042:10605, 77:01:0004042:10607, 77:01:0004042:10616, 77:01:0004042:10617, 77:01:0004042:10608;

- из владения Корнеева Михаила Валерьевича нежилое помещение площадью 85,1 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10612;

- из владения акционерного общества «Фармадис» нежилые помещения площадью 212 кв.м, 83 кв.м с кадастровыми номерами 77:01:0004042:10614, 77:01:0004042:10615;

- из владения индивидуального предпринимателя Панкрушиной Татьяны Владимировны нежилое помещение площадью 80 кв.м с кадастровым номером

77:01:0004042:10611, а также долю в размере 1/30 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение площадью 471,4 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10604;

- из владения индивидуального предпринимателя Вольневич Ады Владимировны нежилое помещение площадью 81,9 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10613, а также долю в размере 1/30 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение площадью 471,4 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10604;

- из владения акционерного общества «Читаэнергосбыт» нежилое помещение площадью 80 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10611.

Арбитражный суд города Москвы решением от 14.02.2020 отказал в иске.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 13.08.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 16.12.2020, отменил решение от 14.02.2020 и удовлетворил иск конкурсного управляющего обществом «Влад ДВ».

В кассационных жалобах общество «Калипсо», общество «2КОМ-Сети», предприниматели Панкрушина Т.В. и Вольневич А.В., ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просят пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 07.04.2021 истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 АПК РФ кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобах доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационных жалоб общества «Калипсо», общества «2КОМ-Сети», предпринимателей Панкрушиной Т.В. и Вольневич А.В. вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, закрытое акционерное общество «Коммерческий банк «Кедр» (далее – Банк «Кедр») и общество «Влад ДВ» 04.06.2012 заключили кредитный договор № 02/4-0166, об открытии данному обществу кредитной линии. В обеспечение исполнения обязательств по данному договору общество «Влад ДВ» обязалось предоставить Банку «Кедр» в залог недвижимость (залог в силу закона). Кроме того, в целях дополнительного обеспечения обязательств заемщика по кредитному договору Банк «Кедр» заключил договор поручительства от 15.08.2012 с Алякиным А.А., который являлся учредителем общества «Влад ДВ» и Банка «Кедр».

На заемные денежные средства общество «Влад ДВ» по договору купли-продажи от 08.06.2012 приобрело у закрытого акционерного общества «Поток энд 0458» нежилое помещение площадью 2466 кв.м с условным номером 77-77-13/007/2010-511, расположенное на 11 этаже в здании по адресу: Москва, Пресненская набережная, д. 12, по цене 644 116 256 руб. 37 коп.

Право собственности общества «Влад ДВ» зарегистрировано в установленном порядке 13.07.2012.

Общество «Влад ДВ» (продавец) и закрытое акционерное общество «Инвестиционная компания «Доминанта» (далее – Компания) 10.09.2013 заключили договор купли-продажи спорного нежилого помещения. Согласно пункту 3.1 договора стоимость объекта недвижимости составила 19 728 000 долларов США.

Данное помещение по акту приема-передачи передано Компании, переход права собственности к которой зарегистрирован 03.10.2013. Денежные средства в счет оплаты по сделке покупателем не перечислены.

Общество «Эрко Трейдинг» на полученные от Банка «Кедр» по кредитному договору от 19.02.2014 № 02/6500-0253 денежные средства по договору купли-продажи от 10.02.2014 приобрело у Компании указанное нежилое помещение. Право собственности общества «Эрко Трейдинг» зарегистрировано 14.02.2014.

Банк «Кедр» (цедент) и открытое акционерное общество «Рост Банк» (далее – общество «Рост Банк», цессионарий) 30.04.2014 заключили договор уступки права требования к обществу «Эрко Трейдинг» по кредитному договору от 19.02.2014 № 02/6500-0253.

В свою очередь общество «Рост Банк» на основании договора от 30.06.2014 уступило обществу «2КОМ-Сети» право требования к обществу «Эрко Трейдинг» по кредитному договору от 19.02.2014 № 02/6500-0253. Стоимость уступленного права составила 815 063 474 руб. 45 коп. Данные денежные средства общество «2КОМ-Сети» перечислило обществу «Рост Банк» по платежному поручению от 30.06.2014 № 5.

Общество «2КОМ-Сети» (новый кредитор) и общество «Эрко Трейдинг» (заемщик) 30.06.2014 заключили соглашение, в котором договорились о частичном прекращении обязательств заемщика перед кредитором по возврату задолженности по кредитному договору от 19.02.2014 № 02/6500-0253 путем предоставления кредитору отступного в виде спорного нежилого помещения площадью 2466 кв.м. Стоимость отступного составила 695 000 000 руб. Право собственности общества «2КОМ-Сети» на помещение зарегистрировано 28.11.2014.

Общество «2КОМ-Сети» (клиент) и общество с ограниченной ответственностью «ИК «Аеон» (агент) 21.05.2017 заключили агентский договор, по условиям которого агент обязался оказать клиенту услуги по поиску покупателя на спорное помещение площадью 2466 кв.м. Стороны 22.05.2017 подписали протокол, подтверждающий оказание агентом услуг по указанному договору и представления клиента – общества «Калипсо».

Впоследствии общество «2КОМ-Сети» на основании договора от 19.06.2017 продало указанное нежилое помещение обществу «Калипсо».

Стоимость помещения составила 530 190 000 руб. Оплата произведена покупателем путем открытия аккредитива в публичном акционерном обществе «Сбербанк» (далее – Сбербанк). Право собственности общества «Калипсо» зарегистрировано 06.07.2017.

Общество «Калипсо» (арендодатель) и общество «БизнесСервис» (арендатор) 10.01.2018 заключили договор аренды спорного нежилого помещения сроком на 25 лет.

Общество «Калипсо» осуществило ремонт помещения и его раздел на 16 самостоятельных объектов с их постановкой на кадастровый учет, а общество «БизнесСервис» (арендатор) заключило с различными лицами договоры субаренды в отношении образованных нежилых помещений.

В дальнейшем общество «Калипсо» по договору от 16.07.2019 продало предпринимателю Панкрушиной Т.В. нежилое помещение площадью 80 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10611 и долю в размере 1/30 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение площадью 471,4 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10604, а по договору от 17.07.2019 продало предпринимателю Вольневич А.В. нежилое помещение площадью 81,9 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10613 и долю в размере 1/30 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение площадью 471,4 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:10604.

Стоимость приобретенных предпринимателями помещений составила соответственно 28 000 000 руб. и 31 000 000 руб. Оплата произведена покупателями путем открытия аккредитива в Сбербанке. Переход к покупателям права собственности на указанные помещения зарегистрирован в установленном порядке.

Арбитражный суд города Москвы решением от 02.09.2015 делу № А40-163001/2014 признал общество «Влад ДВ» несостоятельным (банкротом), открыл в отношении должника конкурсное производство и утвердил Седова В.Ю. конкурсным управляющим данным обществом.

Конкурсный управляющий, обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском об истребовании помещений, образованных из помещения, которое в 2012 году было приобретено обществом «Влад ДВ», а в 2013 году продано Компании, указал следующее.

В рамках дела о банкротстве Арбитражный суд города Москвы определением от 13.02.2017, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.05.2017, отказал в удовлетворении заявления конкурсного управляющего о признании недействительным заключенного между обществом «Влад ДВ» и Компанией договора от 10.09.2013 купли-продажи нежилого помещения площадью 2466 кв.м. К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета данного обособленного спора, было привлечено общество «2КОМ-Сети».

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 24.07.2017 отменил определение суда первой инстанции от 13.02.2017 и постановление апелляционного суда от 03.05.2017 и направил обособленный спор по делу № А40-163001/2014 на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении указанного обособленного спора Арбитражный суд города Москвы определением от 14.03.2018, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.05.2018 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.08.2018, признал недействительным договор от 10.09.2013 купли-продажи помещения, заключенный между обществом «Влад ДВ» и Компанией, и применил последствия недействительности сделки в виде взыскания с общества «Бурунди» - правопреемника Компании в пользу общества «Влад ДВ» 19 728 000 долларов США в рублях по курсу на дату признания должника банкротом.

По мнению конкурсного управляющего, ответчики не являются добросовестными приобретателями спорных помещений, образованных из единого помещения площадью 2466 кв.м, поскольку не проявили достаточную степень добросовестности по установлению факта законности владения спорными объектами недвижимости третьим лицом – обществом «2КОМ-Сети».

Суд первой инстанции, руководствуясь статьями 218, 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 61.1 126, 129 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», разъяснениями, приведенными в пунктах 16, 37, 38, 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и 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» (далее – постановление Пленума № 10/22), постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении и судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пункте 5 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 07.08.1997 № 20 «Обзор практики применения арбитражными судами законодательства о несостоятельности (банкротстве)», пунктах 8, 9, 10 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» (далее – Информационное письмо ВАС РФ № 126), пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска конкурсного управляющего.

Суд исходил из следующего.

При рассмотрении обособленного спора в рамках дела № А40-163001/2014 о банкротстве общества «Влад ДВ» суды, признавая договор от 10.09.2013 купли-продажи спорного помещения притворной сделкой, совершенной со злоупотреблением правом, исходили из того, что

оспариваемая сделка совершена ее участниками при наличии неисполненных обязательств должника перед иными кредиторами и в отсутствие реальной воли сторон на заключение возмездной сделки (отсутствие оплаты по договору купли-продажи). Судами установлено, что при совершении оспариваемой сделки стороны умышленно прикрыли совершение безвозмездной сделки иной сделкой - договором купли-продажи; данные действия сторон, совершенные со злоупотреблением правом, были направлены на то, чтобы впоследствии уменьшить конкурсную массу и причинить вред кредиторам.

В условиях банкротства общества «Влад ДВ», а значит очевидной недостаточности у последнего денежных средств и иного имущества для расчета по всем долгам, судебным спором об истребовании имущества из чужого незаконного владения затрагивается материальный интерес прочих кредиторов должника, конкурирующих за распределение конкурсной массы в свою пользу. При этом в сохранении имущества должника за собой заинтересованы его бенефициары, что повышает вероятность различных злоупотреблений, направленных на создание видимости реально несуществовавших правоотношений.

В условиях конкуренции кредиторов должника возможны ситуации, когда отчуждение имущества носит формальный характер и направлено на сохранение имущества должника за его бенефициарами: за собственниками бизнеса (через аффилированных лиц - если должник юридическое лицо) или за самим должником (через родственные связи - если должник физическое лицо).

Следовательно, к доказыванию обстоятельств, связанных с отчуждением имущества должника на основании признанной судом недействительной первой сделки в цепочке сделок, предъявляются повышенные требования.

Согласно разъяснениям, приведенным в пунктах 8 и 9 Информационного письма ВАС РФ № 126, разрешая вопрос о добросовестности приобретателя и определяя круг обстоятельств, о которых он должен был знать, суд учитывает родственные и иные связи между лицами, участвовавшими в заключении сделок, направленных на передачу права собственности. Кроме того, суд учитывает совмещение одним лицом должностей в организациях, совершавших такие сделки, а также участие одних и тех же лиц в уставном капитале этих организаций, родственные и иные связи между ними. Также учитываются обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества. Установление наличия данных обстоятельств является существенным при оценке того, знал ли приобретатель спорного помещения или должен был знать о ничтожности первоначальной сделки по предоставлению отступного и, соответственно, можно ли его признать добросовестным приобретателем.

Между тем конкурсный управляющий не представил доказательств, подтверждающих юридическую или фактическую аффилированность между обществами «Калипсо» и «Влад ДВ», следовательно, общество «Калипсо» не имеет отношения к лицам, осуществившим реализацию схемы по выводу имущества из конкурсной массы должника - общества «Влад ДВ» в преддверии банкротства; общество «Калипсо» ни прямо, ни косвенно не связано с

бенефициарами, собственниками, родственниками и иными аффилированными с обществом «Влад ДВ» лицами; общество «Калипсо» и продавец спорного помещения - общество «2КОМ-Сети» при возмездном приобретении имущества действовали добросовестно; доказательства аффилированности обществ «Калипсо» и «2КОМ-Сети» отсутствуют.

Ссылка истца на аффилированность обществ «Калипсо» и «Бизнес Сервис» (арендатора) не имеет отношения к рассматриваемому делу, так как не влияет на выяснение факта добросовестности общества «Калипсо» при приобретении спорного помещения в собственность у общества «2КОМ-Сети». Из материалов дела не усматривается наличия каких-либо совпадений в составе участников (учредителей), либо исполнительных органов обществ и участников указанных сделок; спорное имущество приобретено обществом «Калипсо» и последующими приобретателями в отсутствие аффилированности с их стороны в отношении других участников сделок.

Общество «Калипсо», а также дальнейшие приобретатели и арендаторы спорного имущества не знали и не должны были знать о ничтожности договора купли-продажи от 10.09.2013, поскольку на момент заключения между обществами «2КОМ-Сети» и «Калипсо» договора от 19.06.2017 купли-продажи помещения Арбитражный суд города Москвы определением от 13.02.2017, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.05.2017, при рассмотрении обособленного спора в рамках дела № А40-163001/2014 о банкротстве общества «Влад ДВ» отказал в удовлетворении заявления конкурсного управляющего о признании недействительным заключенного между обществом «Влад ДВ» и Компанией договора от 10.09.2013.

При этом из указанных судебных актов не следует, что предметом спора является сделка в отношении спорных объектов, поскольку был указан адрес помещения - Пресненская набережная, д. 22, в то время как спорные помещения расположены по адресу: Пресненская набережная, д. 12. Общество «Калипсо» и последующие приобретатели имущества осуществили требуемую в обычных условиях проверку контрагента; на момент приобретения обществом «Калипсо» спорного помещения в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) отсутствовали обременения или отметки о наличии спора о праве в отношении данного помещения.

Таким образом, истец не доказал, что общество «Калипсо» и последующие приобретатели знали или должны были знать, что приобретают имущество, в отношении которого имеется спор, или у неуправомоченного лица.

Согласно представленным в материалы дела доказательствам общество «2КОМ-Сети» приобрело спорное имущество в 2014 году по возмездной и полностью оплаченной сделке. В судебных актах, признавших недействительным первоначальный договор от 10.09.2013 купли-продажи спорного имущества, отсутствуют какие-либо выводы о недействительности или порочности сделки, на основании которой данное имущество приобрело общество «2КОМ-Сети». Следовательно, общество «Калипсо» приобрело

указанное имущество у добросовестного приобретателя, право собственности которого было зарегистрировано более трех лет назад; расчет по сделке осуществлен в полном объеме путем открытия продавцом аккредитива от 21.06.2017 № 1424S1703800H в Сбербанке; сделка для общества «Калипсо» была экономически обоснованной, поскольку, приобретая в офисном здании этаж без отделки, ответчик вложил существенные денежные средства (160 000 000 руб.) в проведение ремонтных работ и последующий подбор арендаторов; при этом в собственности общества «Калипсо» находятся еще несколько помещений, расположенных в этом же здании.

Суд апелляционной инстанции, посчитав, что суд первой инстанции неправильно применил нормы материального права, отменил решение от 14.02.2020 и удовлетворил иск.

Апелляционный суд сделал следующие выводы.

В соглашении от 30.06.2014, заключенном между обществом «2КОМ-Сети» и обществом «Эрко Трейдинг», стоимость спорного объекта установлена в размере 695 000 000 руб.

Согласно отчету от 17.07.2018 № 01/01/0207-2018 об оценке рыночная стоимость спорного объекта недвижимости по состоянию на дату приобретения обществом «Калипсо» данного имущества составляла 651 541 000 руб.

Таким образом, общество «Калипсо» приобрело спорный объект недвижимости на 18,6% ниже его рыночной стоимости, а общество «2КОМ-Сети» продало его на 23,7% ниже цены, за которую его приобрело.

При этом подобная значительная скидка и продажа продавцом объекта по цене меньшей, чем цена приобретения, является самостоятельным фактором, который предполагает возникновение обоснованных сомнений у добросовестного и осмотрительного покупателя в праве продавца на отчуждение спорного объекта.

Обществу «Калипсо» за почти трехлетний период (с момента государственной регистрации в качестве юридического лица до даты государственной регистрации права собственности на спорный объект), на праве собственности принадлежал только один жилой объект недвижимости, следовательно, его обычная хозяйственная деятельность не включает в себя систематические и осуществляемые на профессиональной основе операции по приобретению дорогостоящей торговой и офисной недвижимости. Сделка по приобретению спорного объекта являлась для общества «Калипсо» уникальной, единичной и осуществлена на заемные денежные средства, полученные у общества с ограниченной ответственностью «Лагуна» (далее – общество «Лагуна»), размер которых многократно превышал стоимость его имущества.

Спорное имущество недвижимости передано в аренду обществу «БизнесСервис», которое обладает признаками аффилированности с обществом «Калипсо».

Перемещение денежных средств по договору аренды между аффилированными лицами не обладает признаками самостоятельной и конкурентной экономической деятельности, направленной на извлечение прибыли. Обществом «Калипсо» не представлены доказательства ведения

деятельности и несения затрат на поиск и привлечение арендаторов. При этом организация, которая производила работы в отношении спорного имущества – общество с ограниченной ответственностью «Стройпрогресс», так же входит в одну группу компаний с обществами «Калипсо» и «Бизнес-Сервис».

Общество «Калипсо» не извлекает доход от использования помещений, превышающего затраты на содержание помещений и на пользование заемными денежными средствами. Доказательств обратного не представлено.

Отсутствие дохода от использования помещений при наличии обязательств по возврату займа обществу «Лагуна» и уплаты процентов за пользование займом исключает экономическую целесообразность сделки по приобретению обществом «Калипсо» данного имущества.

Таким образом, выводы суда первой инстанции об экономической целесообразности приобретения для общества «Калипсо» помещений, рыночных условиях, привлечении арендаторов и реальности несения расходов на улучшения спорных объектов недвижимости не подтверждены материалами дела.

Кроме того, договор купли-продажи, на основании которого общество «Калипсо» приобрело спорный объект недвижимости, заключен 19.06.2017, то есть менее чем через месяц с момента проведения переговоров о заключении договора купли-продажи спорного объекта недвижимости и заключения обществом «2КОМ-Сети» агентского договора.

Данные обстоятельства не свидетельствуют о наличии длительных мероприятий по продаже спорного имущества, которые предполагаются исходя из стоимости объекта недвижимости и привлечения заемных денежных средств для его приобретения.

Из выписок по счетам общества «Лагуна» следует, что денежные средства на приобретение истребуемого имущества были получены в конце 2016 года, следовательно, решение о приобретении указанного имущества обществом «Калипсо» было принято еще в 2016 году, однако в связи с наличием судебного спора по делу № А40-163001/2014 его исполнение было отложено.

Кроме того, в договоре купли-продажи от 19.06.2017, заключенном обществами «2КОМ-Сети» и «Калипсо», отсутствует пункт о выяснении вопроса о наличии спора в отношении объекта недвижимости.

Рассматриваемое поведение позволяет прийти к выводу о том, что общество «Калипсо» было осведомлено о деле № А40-163001/2014, однако используя незаконный судебный акт, приобрело спорное имущество в целях создания образа добросовестного приобретателя. Следовательно, вывод суда первой инстанции о добросовестности общества «Калипсо» является неправомерным.

Предприниматели Панкрушина Т.В. и Вольневич А.В. приобрели нежилые помещения, образованные в результате раздела исходного помещения площадью 2466 кв.м, в период, когда имелись вступившие в законную силу судебные акты о признании недействительным договора от 10.09.2013 купли-

продажи исходного нежилого помещения, заключенного между обществом «Влад ДВ» и Компанией, и рассматривался настоящий судебный спор.

Кроме того, на момент заключения договоров купли-продажи в ЕГРН имелась запись о наличии правопритязаний на спорный объект.

Следовательно, предприниматели Панкрушина Т.В. и Вольневич А.В. не могут быть признаны добросовестными приобретателями, так как действуя в условиях обычной осмотрительности, могли установить факт наличия спора в отношении приобретаемых объектов недвижимости.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

В кассационных жалобах общества «Калипсо» и «2КОМ-Сети», предприниматели Панкрушина Т.В. и Вольневич А.В., ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просят отменить постановления апелляционного и окружного судов.

В числе прочих доводов обществ «Калипсо» и «2КОМ-Сети», предприниматели Панкрушина Т.В. и Вольневич А.В. указывают на следующее.

Статьей 1 ГК РФ предусмотрено, что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно статье 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302 ГК РФ) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 данного Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя (пункт 2 статьи 223 ГК РФ).

В соответствии со статьей 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

В силу статьи 302 ГК РФ если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение,

либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 09.01.1998 № 1-П указано, что права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного пунктами 1 и 2 статьи 167 ГК РФ; такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если имеются предусмотренные статьей 302 ГК РФ основания, которые дают право истребовать имущество у добросовестного приобретателя.

В пунктах 37, 38 и 39 постановления Пленума № 10/22 разъяснено следующее: в соответствии со статьей 301 ГК РФ ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения путем представления доказательств возмездного приобретения им имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем он не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель); ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем; собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества; по смыслу пункта 1 статьи 302 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика относительно того, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (пункт 5 статьи 10 ГК РФ).

Приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

Согласно представленным в материалы дела доказательствам общество «2КОМ-Сети» приобрело спорное имущество в 2014 году у общества «Эрко Трейдинг» по возмездной и полностью оплаченной сделке. В судебных актах, признавших недействительным первоначальный договор от 10.09.2013 купли-продажи спорного имущества, отсутствуют какие-либо выводы о

недействительности или порочности сделки, на основании которой общество «2КОМ-Сети» приобрело данное имущество.

Доказательств того, что общество «2КОМ-Сети», приобретая спорное имущество у общества «Эрко Трейдинг», право собственности которого зарегистрировано в государственном реестре, в отсутствие на тот момент каких-либо споров или правопритязаний на имущество, должно было усомниться в праве последнего на отчуждение помещения, не представлено.

Спорное имущество приобретено обществом «Калипсо» у общества «2КОМ-Сети» по возмездной сделке, что по смыслу статьи 302 ГК РФ исключает его истребование у общества «Калипсо» в случае, если на момент совершения сделки отсутствовали правопритязания третьих лиц на это имущество.

Истец не доказал, что покупатель – общество «Калипсо» на момент заключения возмездного договора от 19.06.2017 знало о каких-либо притязаниях третьих лиц в отношении спорного имущества. На момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРН было зарегистрировано за продавцом – обществом «2КОМ-Сети», какие-либо отметки о наличии судебного спора, обременений, залога в отношении этого имущества отсутствовали.

При этом вопреки позиции судов апелляционной и кассационной инстанций продажа имущества по цене не намного ниже рыночной стоимости не противоречит действующему законодательству и сама по себе не свидетельствует о том, что покупатель является недобросовестным.

Кроме того, следует отметить, что общество «Калипсо» в 2017 году помимо спорного имущества приобрело у других лиц в собственность еще три нежилых помещения, расположенных на минус первом этаже в этом же здании.

Предприниматели Панкрушина Т.В. и Вольневич А.В. 16.07.2019 и 17.07.2019 по возмездным сделкам приобрели у общества «Калипсо» нежилые помещения, образованные из исходного помещения.

Покупке предшествовала проверка юридической чистоты сделок (запрос документов от продавца, анализ ЕГРН, Единого федерального реестра сведений о банкротстве и иных открытых реестров и источников), которая не дала оснований сомневаться в наличии у собственника и продавца - общества «Калипсо» правомочий на отчуждение имущества, а также подтвердила отсутствие правопритязаний третьих лиц на это имущество, заявлений о запрете совершать с ним сделки, каких-либо обременений в отношении имущества.

При этом в целях минимизации возможных рисков договоры купли-продажи помещений были заключены в письменной нотариальной форме. При подготовке к сделке нотариусом проверены полномочия представителя продавца – общества «Калипсо», принадлежность ему объекта продажи и отсутствие ограничений, обременений и правопритязаний, препятствующих совершению сделок.

До государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости продавцы открыли аккредитивы в Сбербанке. После

регистрации перехода прав собственности на объекты недвижимости продавец передал покупателям нежилые помещений по актам приема-передачи, раскрыл аккредитив и получил денежные средства.

Согласно пункту 6 статьи 8.1 ГК РФ зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

При возникновении спора в отношении зарегистрированного права лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные.

Приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302 ГК РФ), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него (абзац 3 пункта 6 статьи 8.1 ГК РФ).

Важную роль, связанную с укреплением гражданских прав и обязанностей, придание им открытого характера, выполняет институт государственной регистрации. Регистрация в ряде случаев является одним из элементов возникновения гражданских прав и обязанностей.

При этом направление конкурсным управляющим заявления в регистрирующий орган о наличии притязаний на объект недвижимости и письмо регистрирующего органа о наличии указанных сведений сами по себе не свидетельствуют о том, что приобретатели должны были знать о таких притязаниях, поскольку полученные на моменты совершения сделок выписки из ЕГРН (представленные в материалы дела) таких сведений не содержали.

Суд апелляционной инстанции сделал вывод о наличии в ЕГРН записи о правопритязаниях на основании внутреннего письма Управления Росреестра, направленного одному из участников дела на стороне истца. При этом иного подтверждения внесения записи нет, так как в многочисленных публичных выписках из ЕГРН такая запись отсутствует.

С доктринальной точки зрения суд должен был встать на сторону ответчиков, которые предоставив выписки из ЕГРН без записей о правопритязаниях, доказали, что при заключении сделок руководствовались принципом публичной достоверности государственного реестра и полагались на его данные.

Все ответчики при подготовке сделок по приобретению спорного имущества провели полное и системное изучение оснований приобретения; заключили свои сделки на рыночных условиях и полностью их оплатили в отсутствие разумных сомнений в праве каждого предыдущего владельца на отчуждение спорного имущества. Для соблюдения обычной осмотрительности и разумности от покупателя не требуется изучать все сделки с приобретаемым объектом, за исключением сделок, совершенных в пределах общего срока исковой давности.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о том, что общество «Калипсо» и предпринимателей Панкрушину Т.В. и Вольневич А.В. нельзя признать добросовестными приобретателями, поскольку они в момент совершения сделок (в 2017 и 2019 годах) могли и должны были знать о порочности отчуждения имущества в 2013 году первоначальным собственником - обществом «Влад ДВ», не соответствует фактическим обстоятельствам дела, противоречат имеющимся в деле доказательствам.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, неправильно применив нормы материального и процессуального права, необоснованно посчитав, что общество «Калипсо», предприниматели Вольневич А.В. и Панкрушина Т.В. являются недобросовестными приобретателями спорного имущества, неправоммерно обязали возвратить его обществу «Влад ДВ».

Приведенные в жалобах обществ «Калипсо» и «2КОМ-Сети», предпринимателей Панкрушиной Т.В. и Вольневич А.В. доводы о существенном нарушении судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобы с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобы общества с ограниченной ответственностью «Калипсо», общества с ограниченной ответственностью «2КОМ-Сети», индивидуального предпринимателя Панкрушиной Татьяны Владимировны, индивидуального предпринимателя Вольневич Ады Владимировны передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационных жалоб в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации **на 28 сентября 2021 года на 10 часов 30 минут** в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева