

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС17-12927

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06 сентября 2017 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Строительное управление-83 Мосфундаментстрой» в лице конкурсного управляющего Порохова Анастасии Алексеевны (Москва) на постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.06.2017 по делу № А40-179202/2015,

у с т а н о в и л:

Акционерное общество «Мосфундаментстрой-6» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к закрытому акционерному обществу «Строительное управление-83 Мосфундаментстрой» (далее – Строительное управление) о государственной регистрации перехода к истцу права собственности на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: Москва, Илимская ул., д. 3Ж, стр. 3.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Арбитражный суд города Москвы определением от 21.02.2017, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2017, оставил иск Общества без рассмотрения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 27.06.2017 отменил указанные судебные акты и направил дело для рассмотрения по существу в Арбитражный суд города Москвы.

Строительное управление, ссылаясь на нарушение окружным судом норм материального и процессуального права, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в кассационном порядке постановления окружного суда от 27.06.2017.

Дело 03.08.2017 истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Строительного управления вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Общество (покупатель) и Строительное управление (продавец) заключили договор от 01.03.2013 купли-продажи здания общей площадью 159,1 кв.м, расположенного по адресу: Москва, Илимская ул., д. 3Ж, стр. 3, по цене 7 979 000 руб.

Покупатель платежным поручением от 17.04.2013 № 8013 перечислил продавцу денежные средства в указанном размере.

Общество, ссылаясь на уклонение продавца от государственной регистрации перехода права собственности на спорное здание, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ, представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь пунктом 4 части 1 статьи 148 АПК РФ, пунктом 2 статьи 223, статьей 551, пунктом 1 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пунктом 1 статьи 126, статьей 131 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), разъяснениями, приведенными в пунктах 60, 61 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», пункте 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 35), приняв во внимание правовую позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении от 17.06.2014 № 2826/14, и Верховного Суда Российской Федерации, изложенную в определениях от 18.08.2016 № 301-ЭС16-4180 и от 26.12.2016 № 308-ЭС15-12123, установив, что в отношении ответчика возбуждена процедура банкротства, пришел к выводу о том, что требование Общества подлежит рассмотрению в рамках дела о банкротстве продавца, и оставил иск без рассмотрения на основании пункта 4 части 1 статьи 148 АПК РФ.

Суд исходил из следующего: решением Арбитражного суда города Москвы от 01.04.2015 по делу № А40-177466/2013 Строительное управление (должник) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство; спорное здание, на которое зарегистрировано право собственности Строительного управления, учтено конкурсным управляющим должника в инвентаризационной описи от 12.08.2015 № 1; Общество обратилось в суд с настоящим иском 22.09.2015; с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства все требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей, указанных в пункте 1 статьи 134 Закона о банкротстве, и требований о признании права собственности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства; с момента признания должника банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства требования кредиторов по неденежным обязательствам имущественного характера трансформируются в денежное требование по возврату должником оплаты, полученной по договору до возбуждения дела о несостоятельности (банкротстве); иной подход приведет к удовлетворению требований, носящих реестровый характер, во внеочередном порядке, преимущественно перед требованиями иных конкурсных кредиторов, что противоречит законодательству о банкротстве; тот факт, что в данном деле Общество не предъявило требование об исполнении продавцом обязанности по передаче имущества, не изменяет правовой природы заявленного требования о государственной регистрации перехода права собственности как возникшего из договора купли-продажи недвижимости, поскольку кредиторы, предъявившие требования к должнику в рамках дела о банкротстве, до государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на спорное имущество вправе претендовать на удовлетворение своих требований за счет всего имущества, входящего в конкурсную массу должника, в том числе и спорного здания; до государственной регистрации перехода права собственности договор купли-продажи не изменяет отношений сторон договора

с третьими лицами, а при рассмотрении требований в рамках дела о банкротстве подлежит установлению факт исполнения договора купли-продажи покупателем в целях определения размера денежного требования.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Окружной суд, посчитав, что суды первой и апелляционной инстанций неправильно применили нормы процессуального права (пункт 4 части 1 статьи 148 АПК РФ), отменил определение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда и направил дело для рассмотрения по существу в суд первой инстанции.

Суд округа сделал следующие выводы: суды не исследовали вопросы о том, исполнил ли продавец обязательство по передаче спорного здания продавцу и в чьем владении это здание находится; в том случае, если взаимные обязательства сторон по договору купли-продажи недвижимого имущества были исполнены, но одна из сторон уклоняется от совершения действий по государственной регистрации, не имеется правовых оснований для квалификации требования о государственной регистрации перехода права собственности как требования имущественного характера; поскольку по настоящему делу Общество своих требований неимущественного характера не меняло, у суда первой инстанции отсутствовали основания для оставления его искового заявления без рассмотрения со ссылкой на пункт 4 части 1 статьи 148 АПК РФ.

В кассационной жалобе Строительное управление, ссылаясь на то, что окружной суд неправильно применил нормы материального и процессуального права, его выводы противоречат сложившейся практике арбитражных судов, Верховного Суда Российской Федерации по рассмотрению аналогичных споров, просит отменить постановление от 27.06.2017 и оставить в силе определение суда первой инстанции от 21.02.2017 и постановление апелляционного суда от 04.05.2017.

В числе прочих доводов Строительное управление указывает на следующее.

Спорное здание вместе с двумя другими зданиями, в отношении которых в 2013 году с истцом также подписаны договоры купли-продажи, составляет единый комплекс, используемый Строительным управлением в хозяйственной деятельности.

Согласно пункту 7 договора купли-продажи передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами после государственной регистрации перехода права собственности. Пунктом 11 договора предусмотрено, что договор считается исполненным при условии оплаты стоимости здания и передачи его по подписанному сторонами передаточному акту.

В материалах настоящего дела отсутствуют доказательства исполнения договора в части передачи недвижимого имущества, что установлено судом первой инстанции. Здание расположено на земельном участке, находящемся в

аренде у должника, к которому арендодатель – Департамент городского имущества города Москвы предъявил требование о взыскании текущих платежей по договору аренды земельного участка.

Согласно пункту 2 статьи 223 ГК РФ право собственности переходит к приобретателю по договору с момента передачи вещи, если иное не установлено договором или законом. В отношении недвижимого имущества момент перехода права собственности императивно привязан к моменту регистрации такого перехода (пункт 2 статьи 223 ГК РФ).

В силу пункта 2 статьи 551 ГК РФ исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

Таким образом, до момента государственной регистрации перехода права собственности к покупателю для третьих лиц собственником имущества остается продавец, кредиторы которого вплоть до государственной регистрации перехода права к покупателю могут обратиться с взысканием по обязательствам продавца на отчужденную по договору недвижимость.

По общему правилу, с момента признания должника банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства требования кредиторов по неденежным обязательствам имущественного характера трансформируются в денежные (абзац седьмой пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве, абзац второй пункта 34 постановления Пленума ВАС РФ № 35). Такие требования подлежат денежной оценке, должны быть рассмотрены по правилам статьи 100 Закона о банкротстве и могут быть удовлетворены в общем порядке, предусмотренном статьями 134 и 142 названного Закона. Таким образом, спор о государственной регистрации перехода права собственности, также как и спор о передаче имущества подлежат рассмотрению в рамках дела о банкротстве должника.

Обратный подход привел бы к тому, что в нарушение законодательства о банкротстве требования Общества, носящие реестровый характер, были бы удовлетворены во внеочередном порядке, преимущественно перед требованиями иных конкурсных кредиторов должника.

Приведенная правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.06.2014 № 2826/14 и определениях Верховного Суда Российской Федерации от 18.08.2016 № 301-ЭС16-4180 и от 26.12.2016 № 308-ЭС15-12123, на которые сослались суды первой и апелляционной инстанций.

Приведенные в жалобе Строительного управления доводы о существенном нарушении судом округа норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу 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:

жалобу закрытого акционерного общества «Строительное управление-83 Мосфундаментстрой» в лице конкурсного управляющего Пороховой Анастасии Алексеевны передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 12 октября 2017 года на 11 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева