

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС19-25920

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28.01.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу публичного акционерного общества Банк «Финансовая корпорация Открытие» на решение Арбитражного суда города Москвы от 20.02.2019, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.10.2019 по делу № А40-270630/2018,

УСТАНОВИЛ:

публичное акционерное общество Банк "Финансовая корпорация Открытие" (далее - заявитель, Банк) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным уведомления Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - регистрационный орган, Управление) от 22 октября 2018 года № 77/003/257/2018-1139 о приостановлении регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.02.2019, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2019 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 14.10.2019, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, направив дело на новое рассмотрение, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды не применили положения пункта 5 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2011 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее -Федеральный закон №156 ФЗ) и постановления ФКЦБ от 11.09.2002 №37\пе «Об утверждении Положения о порядке передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании» и не дали правовой оценки доводам , что права и обязанности управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом считаются переданными другому юридическому лицу со дня опубликования в «Приложении к Вестнику Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг» сообщения о регистрации соответствующих изменений и дополнений в правила.

Договор купли-продажи недвижимого имущества №0810-САЛДКП от 08.10.2018 между ООО «УК МДМ»Д.У.Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево» и ПАО «ФК Открытие» При заключении сделки ООО «УК МДМ»действовало в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево» (Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Банком России от 03.03.2015 №2950) с учетом изменений и дополнений №5 от 11.12.2017 (далее Правила Фонда), и обладало полномочиями на ее совершение.

10.10.2018 в Вестнике ФСФР №75(2097) опубликовано сообщение о регистрации изменений и дополнений №6 в правила доверительного управления Фонда, зарегистрированные Банком России 02.10.2018.

В соответствии с указанными изменениями и дополнениями №6 в Правила Фонда, с даты вступления в силу зарегистрированных изменений, управляющей компанией Фонда является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».

В сообщении о регистрации изменений и дополнений в Правила доверительного управления, опубликованном в Вестнике ФСФР 10.10.2018 №75 (2097), дата вступления в силу изменений в Правила Фонда определена днем раскрытия сообщения о регистрации Банком России изменений, то есть 10.10.2018.Указанная в сообщении информация полностью соответствует пункту 2 статьи 20 Федерального закона №156-ФЗ и пункту 136 Правил.

Таким образом, полномочия по управлению ЗПИФН «Саларьево» перешли к ООО «Управляющая компания Навигатор» с 10.10.2018,до указанной даты права и обязанности управляющей компании, в том числе по распоряжению имуществом, обладало ООО «УК МДМ».

Указанные обстоятельства подтверждаются вступившим в законную силу постановлением Арбитражного суда Московского округа от 02.04.2019 по делу № А40-59023\2016 о несостоятельности (банкротстве) АО «Фирма «АНТА», которое в силу статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является обязательным для исполнения всеми органами государственной власти на территории Российской Федерации.

Положения пункта 4 статьи 20 и подпункта 4 статьи 19 Федерального закона №136-ФЗ не распространяют свое действие на передачу прав и обязанностей от одной управляющей компании к другой управляющей компании, указанные правоотношения регулируются иными нормами, а именно, пунктом 5 статьи 11 и пунктом 2 статьи 20 Федерального закона №156-ФЗ.

Выводы судов о заключении договора купли-продажи недвижимого имущества №08810-САЛ\ДКП от 08.10.2018 от имени продавца неуполномоченным лицом сделаны с существенным нарушением пункта 5 статьи 11 Федерального закона №156-ФЗ и пункта 3 Постановления ФКЦБ от 11.09.2002 №37\пс «Об утверждении Положения о порядке передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании».

Договор купли-продажи недвижимого имущества №0810-САЛ\ДКП от 08.10.2018, являющейся основанием для государственной регистрации права заявителя, в том числе на спорный объект недвижимого имущества, в судебном порядке недействительным не признан, признакам ничтожной сделки не отвечает.

Признав законным решение регистрирующего органа о приостановлении государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества, суды неправильно применили статью 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Арест и запрет на совершение регистрационных действий в отношении спорного объекта недвижимого имущества в качестве оснований для приостановления государственной регистрации в решении регистрирующего органа отсутствуют.

Более того, на момент принятия регистрирующим органом решения о приостановлении государственной регистрации арест и запрет регистрационных действий в отношении спорного объекта отсутствовали.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, в соответствии с договором купли-продажи недвижимого имущества от 08 октября 2018 года N 0810-САЛ/ДКП общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саларьево" продал Банку нежилое помещение - склад с кадастровым номером 77:17:0000000:9049, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 77:17:0110205:3147.

Обращаясь в регистрационный орган, заявитель указал, что в соответствии с положениями статей 273, 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации право собственности на соответствующую долю в праве на земельный участок должно переходить в силу прямого указания закона при переходе права собственности на объект капитального строительства к новому собственнику.

Уведомлением регистрационного органа от 22 октября 2018 года N 77/003/257/2018-1139 приостановлена государственная регистрация права общей долевой собственности в отношении доли земельного участка с кадастровым номером 77:17:0110205:3147, расположенного по адресу: г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево.

Не согласившись с указанными действиями регистрационного органа, заявитель обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении требований, суды руководствовались пунктом 9 статьи 19, статьей 20, пунктом 7 статьи 51, пунктом 1 статьи 53 Закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», Типовыми правилами доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 25.07.2002 №564 (в редакции от 18.04.2013), пунктом 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 15, 18, 26, 29, 42 Федерального Закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и исходили из того, что договор купли-продажи заключен ненадлежащим лицом, поскольку на момент заключения договора доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саларьево" был изменен с общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ" на общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", что подтверждается выпиской из Реестра паевых инвестиционных фондов; права на нежилое помещение - склад с кадастровым номером 77:17:0000000:9049 и земельный участок с кадастровым номером 77:17:0110205:3147, а также сделки, совершенные в отношении указанных объектов, являются предметом рассмотрения в рамках дела N А40-59023/16, что в силу пункта 36 части 1 статьи 26 Закона о регистрации недвижимости является основанием для приостановления осуществления государственной регистрации.

Кроме того, согласно Постановлению Арбитражного суда Московского округа от 19 июня 2019 года по делу N А40-59023/2016 регистрирующим органам (Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и

картографии) запрещено регистрировать переход права собственности в отношении спорных объектов.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы публичного акционерного общества Банк «Финансовая корпорация Открытие» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова