

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС20-2534

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06.04.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) индивидуального предпринимателя Журлова Андрея Анатольевича на постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2019 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.12.2019 по делу № А49-8169/2018 Арбитражного суда Пензенской области,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Симонов Виталий Всеволодович (далее – ИП Симонов В.В.) обратился в Арбитражный суд Пензенской области с иском к индивидуальному предпринимателю Журлову Андрею Анатольевичу (далее – ИП Журлов А.А.) о взыскании 13 825 823 рублей 98 копеек убытков.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены: общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль», федеральное казенное учреждение «Главное бюро медико-социальной экспертизы по Пензенской области» Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации, финансовый управляющий ИП Симонова В.В. - Понаморов Игорь Вячеславович.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 04.06.2019 иски в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2019, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 05.12.2019, решение от 04.06.2019 отменено, заявленные требования удовлетворены частично, с ответчика в пользу истца взыскано 13 004 382 рубля 12 копеек убытков, в остальной части отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановления апелляционного и окружного судов, оставить в силе решение первой инстанции, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора.

В обоснование доводов жалобы заявитель выражает несогласие с выводами апелляционного и окружного судов о том, что спорное имущество выбыло из его владения; отказ в удовлетворении требований был ошибочно мотивирован судом первой инстанции неисполнением условий договора истцов в части полной оплаты приобретенного имущества.

По мнению ИП Журлова А.А., при прекращении действия договора с 30.01.2018 незаконен вывод апелляционного суда о наличии оснований для взыскания упущенной выгоды с 01.02.2018 по 17.05.2018.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – 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 судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, 25.09.2017 ИП Журлов А.А. (продавец) и ИП Симонов В.В. (покупатель) заключили договор купли-продажи недвижимости, по условиям которого продавец продал в собственность, а покупатель приобрел недвижимое имущество.

Проданные нежилые помещения расположены на земельном участке: категория земель - земли населенных пунктов; разрешенное использование - под промышленные предприятия; общей площадью 3 335 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Германа Титова, д. 5, кадастровый номер 58:29:1006001:101.

Согласно разделу 2 договора цена приобретенного имущества составляет 31 250 000 рублей, сторонами согласован порядок оплаты цены недвижимого имущества: 13 951 000 рублей - в день подписания договора и подачи документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Пензенской области; 11 049 000 рублей в срок до 30.09.2017; 6 250 000 рублей в срок до 31.01.2018.

По условиям пункта 2.3 договора недвижимость, составляющая предмет договора, находится в залоге у продавца до момента полного расчета с ним покупателя.

Недвижимое имущество считается переданным от продавца к покупателю посредством подписания договора, сам договор одновременно является актом приема-передачи объекта недвижимости (пункт 3.1 договора).

В качестве особых условий договора сторонами в пункте 4.1. предусмотрено, что недвижимое имущество, указанное в пунктах 1.1.2 и 1.1.3 договора имеет ограничения: от 06.04.2016 № 58-58/035-58/035/006/2016-2441/1 (ипотека), от 31.07.2017 № 58:29:1006001:3723-58/001/2017-1 (запрещение сделок с имуществом).

Пунктом 4.2 определено, что продавец обязуется в срок до 04.10.2017 освободить указанное недвижимое имущество от указанных ограничений и обременений, в случае приостановления государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество сроком более чем на 30 календарных дней покупатель имеет право предъявить требование о возмещении убытков к продавцу.

Согласно пункту 5.1 договор является сделкой, совершенной под отменительным условием, которое сформулировано в пунктах 5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4: в случае если в срок до 30.01.2018 между продавцом и покупателем не будет заключен договор мены, в соответствии с которым в собственность покупателя переходит вышеуказанное недвижимое имущество.

В силу пункта 5.2 договора в случае несоблюдения сторонами отменительного условия договор считается расторгнутым 30.01.2018.

Исполняя обязательства по договору, стороны 28.09.2017 обратились в Управление Росреестра по Пензенской области с просьбой об осуществлении перехода права собственности в соответствии с условиями договора купли-продажи недвижимости от 25.09.2017.

Оплата приобретенного имущества покупателем произведена частично: в соответствии с приходным кассовым ордером от 28.09.2017 в сумме 13 951 000 рублей; в соответствии с приходным кассовым ордером от 28.09.2017 в сумме 5 000 рублей; платежным поручением от 05.10.2017 № 109 в сумме 3 000 000 рублей; платежным поручением от 09.10.2017 № 2186 в сумме 500 000 рублей; платежным поручением от 20.10.2017 № 115 в сумме 200 000 рублей; платежным поручением от 06.12.2017 № 23 в сумме 200 000 рублей.

В дальнейшем истец оплату приобретенного недвижимого имущества приостановил ввиду неисполнения ответчиком обязательств по снятию ограничений и обременения с нежилых помещений, являющихся предметом договора.

В целях осуществления ремонта приобретенных помещений истцом 02.10.2017 был заключен договор подряда с ООО «Вертикаль», которым в спорных нежилых помещениях в период с 02.10.2017 по 25.12.2017 были выполнены ремонтные работы (перечень которых согласован в ведомости строительных работ) на сумму 10 458 337 рублей 36 копеек, что подтверждено справкой о стоимости выполненных работ (форма КС-3); в период с 26.12.2017 по 17.01.2018 были выполнены ремонтные работы (перечень которых согласован в ведомости строительных работ) на сумму 34 672 505 рублей 55 копеек, что подтверждено справкой о стоимости выполненных работ (форма КС-3).

Между ПАО «Промсвязьбанк» (кредитор) и ИП Семеновым В.В. (заемщик) 16.10.2017 заключен кредитный договор, по условиям которого кредитор открыл заемщику кредитную линию с лимитом выдачи 20 000 000 рублей на срок до

14.10.2022 для финансирования строительных работ, приобретения основных средств.

Договором предусмотрена обязанность заемщика уплатить кредитору проценты за пользование кредитными средствами в соответствии с условиями договора (пункты 1.4, 1.5).

Также между истцом и ответчиком 25.09.2017 был заключен договор мены недвижимого имущества, по условиям которого в собственность истца переходит недвижимое имущество, являющееся собственностью ответчика, на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 04.12.2013.

Уведомлением от 10.10.2017 Управление Росреестра по Пензенской области сообщило ИП Журлову А.А. о приостановлении с 10.10.2017 осуществления действий по заявлению о государственной регистрации права собственности (перехода права), ипотеки в силу закона в отношении вышеуказанных объектов недвижимости, поскольку на указанные объекты зарегистрировано запрещение на основании постановления судебного пристава-исполнителя Октябрьского РОСП г. Пензы УФССП России по Пензенской области от 04.07.2017.

Уведомлением от 22.01.2018 Управление Росреестра по Пензенской области сообщило истцу о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимости от 25.09.2017 в соответствии с заявлением ИП Журлова А.А.

В последующем ИП Журловым А.А. 01.02.2018 в регистрирующий орган было подано заявление о прекращении осуществления государственной регистрации перехода права собственности.

Урегулировав спорные вопросы, не расторгая ранее заключенный договор, стороны 17.05.2018 заключили договор купли-продажи недвижимости, предметом которого являлись те же нежилые помещения, что и в договоре от 25.09.2017, а также помещение в этом же здании и земельный участок, являвшиеся предметом договора мены, осуществив на основании его регистрацию перехода права собственности от продавца к покупателю.

Из сообщения Управления Росреестра по Пензенской области усматривается, что в отношении спорных помещений на основании заявления ПАО «Росгосстрах Банк» 22.11.2017 и 22.01.2018 были внесены сведения о регистрации прекращения ограничений (обременения) права: ипотеки и запрета на совершение действий по регистрации.

Полагая, что в результате неисполнения ответчиком обязательства по государственной регистрации перехода права собственности ИП Симонов В.В. лишился возможности получать доходы в спорном периоде от сдачи помещения в аренду, а также в результате виновных действий ИП Журлова А.А. был вынужден платить проценты по кредитному договору, истец обратился в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Отказывая в удовлетворении иска в части взыскания упущенной выгоды, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 131, 209, 223, 551, 556, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), пришел к выводу, что спорное имущество находилось у ИП Журлова А.А. и фактически не выбывало из его владения до 18.05.2018, то есть до государственной регистрации перехода права собственности к покупателю – ИП

Симонову В.В., при этом истцом требование о понуждении ответчика к государственной регистрации перехода права собственности не заявлялось. Также суд указал на неисполнение истцом обязательства по полной оплате цены договора купли-продажи от 25.09.2017.

Повторно исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 15, 393 Гражданского кодекса, разъяснениями, данными 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», постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, отменил решение суда в обжалуемой части, удовлетворил заявленные требования, признав доказанной необходимую совокупность условий для взыскания убытков.

Судом апелляционной инстанции установлено, что продавцом в предусмотренный договором срок не были исполнены обязательства по снятию обременений и ограничений на проданное имущество, а также по регистрации перехода права собственности к покупателю.

Таким образом, у истца в силу пункта 2 статьи 328 Гражданского кодекса возникло право приостановить исполнение обязательства по оплате цены договора.

Неоплата покупателем полной цены договора позволяла ответчику предпринять предусмотренные законом действия по понуждению покупателя к исполнению обязательства (взыскание долга, начисление процентов в связи с неправомерным удержанием денежных средств, если таковое имело место), либо расторгнуть договор в установленном законом порядке.

Доказательств расторжения договора в установленном законом порядке ответчиком не представлено, а право одностороннего отказа от его исполнения у ответчика отсутствовало.

Доводы кассационной жалобы, которые были предметом рассмотрения суда округа и получили надлежащую правовую оценку, не свидетельствуют о допущенных нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Журлова Андрея Анатольевича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова