

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС21-23990

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09.12.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Регион Финанс Групп» в лице конкурсного управляющего Колядинского Дениса Анатольевича на решение Арбитражного суда Приморского края от 04.03.2021, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2021 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 13.09.2021 по делу № А51-11717/2020,

УСТАНОВИЛ:

акционерное общество «Стратегия бизнеса» (далее - АО «Стратегия бизнеса»), закрытое акционерное общество «РЕДОН» (далее - ЗАО «РЕДОН») и индивидуальный предприниматель Поздеев Сергей Александрович (далее - ИП Поздеев С.А.) обратились в Арбитражный суд Приморского края с совместным иском к обществу с ограниченной ответственностью «Регион Финанс Групп» (далее – ООО «Регион Финанс Групп») о признании права долевой собственности на земельный участок площадью 704 кв. м с кадастровым номером 25:28:010003:25 по адресу: г. Владивосток, ул. Уборевича, 7, в соответствующих долях: за АО «Стратегия бизнеса» - 36/100 доли, за ЗАО «РЕДОН» - 6/100 доли, за ИП Поздеевым С.А. - 2/100 доли (с учетом уточнения требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; далее – АПК РФ).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена

Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району города Владивостока (далее - Налоговая инспекция).

Решением Арбитражного суда Приморского края от 04.03.2021, оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2021 и постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 13.09.2021, требования истцов удовлетворены в полном объеме.

конкурсный управляющий ООО "Регион Финанс Групп" Колядинский Денис Анатольевич в кассационной жалобе и дополнениях к ней выражает несогласие с принятыми по делу судебными актами и считает, что судами неправильно применены нормы материального и процессуального права, в связи с чем просит обжалуемое решение и апелляционное постановление отменить, в удовлетворении заявленных требований - отказать.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, конкурсный управляющий ООО «Регион Финанс Групп», ссылаясь на нарушение судами права, просит отменить указанные судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Приморского края.

В обоснование доводов жалобы заявитель указал, что земельный участок был включен в конкурсную массу ответчика 16.12.2019 в соответствии с положениями статей 127,129 Закона о банкротстве, то есть до возникновения спора о праве на земельный участок. Исходя из имеющихся в распоряжении конкурсного управляющего правоподтверждающих документов, право истцом в отношении земельного участка в установленном порядке не были зарегистрированы, сведения о них отсутствовали в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

ООО «Регион Финанс Групп» по причине пассивного поведения истцов и отсутствия с их стороны очевидных действий по реализации прав собственника земельного участка обоснованно считало земельный участок принадлежащим Обществу.

Суды не дали оценку доводам ответчика о моменте предъявления требованиям истцов на долю в праве собственности на земельный участок, которые ранее никогда не заявлялись и были заявлены только после подготовки земельного участка – части конкурсной массы к реализации на открытых торгах в рамках дела №А51-5594/2018 о несостоятельности (банкротстве) ООО «РегионФинансГрупп».

При добросовестности истцов и их активном поведении как собственников земельного участка на них со стороны ООО «РегионФинансГрупп» налоговое бремя должно было перейти своевременно, что исключило бы банкротство ООО «Регион Финанс Групп» (причина банкротства- задолженность по налоговым платежам за спорный земельный участок).

Согласно разъяснениям, приведенным в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», если будет установлено недобросовестное поведение

одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера последствий такого владения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

Суды оставили без внимания доводы ООО «Регион Финанс Групп» о том, что истцы были осведомлены о необходимости уплаты налогов за спорный земельный участок, однако игнорировали необходимость регистрации права собственности вплоть до пропуска срока исковой давности по налоговым платежам с последующим перекладыванием необходимости уплаты этих платежей на ООО «Регион Финанс Групп» и одновременным получением в собственность имущества уже не обремененного необходимостью уплатой налогов.

Признание права собственности на спорный участок не просто влияет на очередность погашения требований кредиторов – оно исключает погашение требований кредиторов, так как спорный участок является единственным ликвидным имуществом должника, который можно было реализовать для удовлетворения требований кредиторов.

Поскольку у истцов возникло право собственности на спорный земельный участок с момента государственной регистрации к нему права собственности на помещения в здании в силу закона (статья 131, пункт 2 статьи 223, пункт 4 статьи 224 Гражданского кодекса Российской Федерации), то есть до возбуждения дела о банкротстве, то исковое заявление по настоящему делу суд должен был оставить без рассмотрения на основании пункта 4 части 1 статьи 148 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Исковое заявление подлежало оставлению без рассмотрения и на основании пункта 1 части 1 статьи 148 АПК РФ.

В арбитражный суд 15.04.2020 в рамках дела №А51-5594/2018 о несостоятельности (банкротстве) ООО «Регион Финанс Групп» поступило заявление ЗАО «Стратегия бизнеса», ЗАО «Редон», ИП Поздеева С.А. об исключении имущества из конкурсной массы должника, погашении регистрационной записи о праве должника на объекты недвижимости в ЕГРН, признании права собственности на недвижимое имущество.

Определением суда от 22.04.2020 по делу №А51-5594/2018 указанное заявление ЗАО «Стратегия бизнеса», ЗАО «Редон», ИП Поздеева С.А. принято к производству до даты принятия к производству искового заявления по настоящему делу №А51-11717/2020.

Требования по делу №А51-5594/2018 судом рассмотрены и удовлетворены только 23.06.2021 и основаны именно на оспариваемом решении Арбитражного суда Приморского края от 04.03.2021.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 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 судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как установлено судами, в ЕГРН содержатся сведения о принадлежности ООО «Регион Финанс Групп» на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 25:28:010003:25 площадью 704+/-18 кв. м (участок расположен примерно в 0,2 м от ориентира - жилой дом по направлению на север, почтовый адрес ориентира: г. Владивосток, ул. Уборевича, 7); категория - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для завершения строительства и дальнейшей эксплуатации общественно культурного центра (право зарегистрировано 04.12.2019 за номером 25:28:010003:25-25/001/2019-3).

Решением Арбитражного суда Приморского края от 12.02.2019 по делу № А51-5594/2018 ООО «Регион Финанс Групп» признано несостоятельным (банкротом) с открытием в отношении него процедуры конкурсного производства.

Указанный земельный участок с кадастровым номером 25:28:010003:25 включен в конкурсную массу ООО «Регион Финанс Групп».

На спорном земельном участке расположен объект недвижимости - нежилое здание общей площадью 6 740,80 кв. м, по адресу: г. Владивосток, ул. Уборевича, 5А, кадастровый номер 25:28:010003:98, собственником которого также являлось ООО «Регион Финанс Групп».

На основании заключенных с ООО «Регион Финанс Групп» сделок купли-продажи истцы приобрели в собственность нежилые помещения в указанном здании, в частности:

- АО «Стратегия бизнеса» - нежилое помещение площадью 439,9 кв. м, кадастровый номер 25:28:010003:687, нежилое помещение площадью 439,9 кв. м, кадастровый номер 25:28:010003:500, нежилое помещение площадью 439,9 кв. м, кадастровый номер 25:28:000000:38104, нежилое помещение площадью 99,5 кв. м, условный номер 25-25-01/156/2007-115, нежилое помещение площадью 75,5 кв. м, условный номер 25-25-01/155/2007-264, нежилое помещение площадью 432,4 кв. м кадастровый номер 25:28:010003:747 (свидетельства о регистрации от 01.07.2013 серия 25-АВ № 002351, от 06.12.2012 серия 25АВ № 908139, от 26.02.2010 серия 25АВ № 344243, от 01.07.2008 серия 25АВ № 009998); общая площадь помещений составляет 2 428,4 кв. м;

- ЗАО «РЕДОН» - нежилое помещение площадью 133,8 кв. м, условный номер 25-25-01/161/2007-175, нежилое помещение площадью 31,7 кв. м, кадастровый номер 25:28:000000:61932, нежилое помещение площадью 243,50 кв. м, кадастровый номер 25:28:000000:61933 (свидетельства о регистрации от

15.03.2010 серия 25АБ № 353128, от 02.04.2014 серия 25АБ № 223803, от 15.03.2010 серия 25АБ № 353126); общая площадь помещений составляет 409 кв. м;

- ИП Поздеев С.А. - нежилое помещение площадью 117,3 кв. м, условный номер 25-25-01/120/2007-119 и нежилое помещение площадью 501,7 кв. м, кадастровый номер 25:28:000000:62060 (свидетельство о регистрации от 17.03.2008 серия 25АА № 994566); общая площадь помещений составляет 619 кв. м.

Полагая, что при приобретении нежилых помещений к покупателям также перешло право собственности на соответствующую долю в праве собственности на земельный участок под зданием и ссылаясь на положения статей 273, 247, 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, истцы обратились в арбитражный суд с рассматриваемыми требованиями, удовлетворяя которые суды правомерно руководствовались следующим.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации закреплен основополагающий принцип, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В силу статьи 273 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее в редакции, действовавшей на момент приобретения истцами нежилых помещений) при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон.

Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования.

В соответствии с пунктом 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в договоре цена здания, сооружения или другого

недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее (пункт 2 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

По смыслу приведенных выше норм права и условий договоров купли-продажи о приобретении истцами нежилых помещений, несмотря на то, что земельный участок и проданные ответчиком помещения являлись самостоятельными объектами гражданских прав, на момент продажи они принадлежали одному лицу - ООО «Регион Финанс Групп» и в данном случае в обороте участвовали совместно.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ имеющиеся в деле доказательства, руководствуясь указанными выше правовыми нормами, разъяснениями, изложенными в пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», в пункте 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», и принимая во внимание, что в отсутствие иного указания определенная в договорах купли-продажи стоимость спорных нежилых помещений по общему правилу включала цену передаваемого одновременно с ними права собственности на соответствующую долю на земельный участок, суды правомерно признали заявленные истцами требования обоснованными и подлежащими удовлетворению, определив в результате размер долей каждого из них и ответчика в праве собственности на спорный земельный участок исходя из принципа пропорциональности с учетом общей площади всего здания и принадлежащих сторонам нежилых помещений в нем.

Довод заявителя о том, что исковое заявление по настоящему делу должно было быть оставлено без рассмотрения на основании пункта 1 и пункта 4 части 1 статьи 148 АПК РФ несостоятелен в связи с следующим.

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 второй пункта 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 №35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве».

Такие требования подлежат денежной оценке, если они рассматриваются по правилам статьи 100 Закона о банкротстве и удовлетворяются в общем порядке, предусмотренном статьями 134,142 названного закона.

Данное правило в силу абзаца седьмого пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве не распространяется на требование собственника о признании права собственности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности.

Таким образом, требование истцов о признании права собственности подлежало рассмотрению в исковом производстве вне рамок дела о банкротстве.

Учитывая, что требование о признании права собственности на недвижимое имущество в рамках дела №А51-5594/2018 не было рассмотрено Арбитражным судом Приморского края (требования были уточнены в порядке статьи 49 АПК РФ), то оснований для оставления иска по настоящему делу в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 148 АПК РФ у судов не имелось.

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

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 01.11.2021 заявителю предоставлена отсрочка по уплате государственной пошлины при подаче кассационной жалобы до окончания кассационного производства. Поскольку производство по рассмотрению кассационной жалобы завершено, государственная пошлина с учетом положений статей 333.21, 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации и статей 102, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит взысканию с заявителя в доход федерального бюджета.

В силу части 2 статьи 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации исполнительный лист подлежит выдаче Арбитражным судом Приморского края.

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 общества с ограниченной ответственностью «Регион Финанс Групп» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Регион Финанс Групп» в доход федерального бюджета 3000 (три тысячи) рублей государственной пошлины за подачу кассационной жалобы.

Поручить Арбитражному суду Приморского края выдать исполнительный лист на взыскание госпошлины.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова