

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС23-10752

г. Москва

02.10.2023

Резолютивная часть определения объявлена 26.09.2023.

Полный текст определения изготовлен 02.10.2023.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,

судей Золотовой Е.Н., Хатыповой Р.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Новая версия» на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.05.2023 по делу № А40-78202/2022 Арбитражного суда города Москвы.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью «Новая версия» – Сарбаева Лилия Ильдусовна (по доверенности от 11.09.2023), Иозеф Ефим Станиславович (по доверенности от 02.02.2022);

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – Зайцева Юлия Анатольевна (по доверенности от 09.12.2022 № 20/209-ОС), Смолин Павел Алексеевич (по доверенности от 09.12.2022 № 20/210-ОС);

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве – Помогаева Ольга Владимировна (по доверенности от 24.01.2023 № Д-37/2023).

Управление Федерального казначейства по городу Москве, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, не направило своих представителей в судебное заседание Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы, представления.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., объяснения явившихся в судебное заседание представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

общество с ограниченной ответственностью «Новая версия» (далее – общество «Новая версия») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Российской Федерации в лице Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр), Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) о взыскании 1 580 454 рублей 80 копеек убытков.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.12.2022 требования удовлетворены в части взыскания за счет казны Российской Федерации в пользу общества «Новая версия» убытков в указанном размере. В удовлетворении иска в части требований, заявленных к Управлению, отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2023 решение суда от 16.12.2022 в части удовлетворения требований о взыскании убытков

отменено, в данной части принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 02.05.2023 оставил постановление суда апелляционной инстанции от 14.02.2023 без изменения.

Не согласившись с постановлениями апелляционного и окружного судов, заявитель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой ссылается на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 18.08.2023 № 305-ЭС23-10752 жалоба вместе с делом № А40-78202/2022 Арбитражного суда города Москвы переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзывах на жалобу Росреестр и Управление просят оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

В судебном заседании судебной коллегии представители ООО «Новая версия» поддержали доводы жалобы, представители Росреестра и Управления возражали относительно доводов жалобы.

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 права 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, проверив в соответствии с положениями статьи 291.14 АПК РФ законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, между продавцом – обществом с ограниченной ответственностью «Новая Недвижимость» (далее – общество «Новая Недвижимость») и покупателем – обществом «Новая версия» заключены три

договора купли-продажи недвижимого имущества от 10.01.2020, по условиям которых продавец обязался передать в собственность покупателя нежилые помещения с кадастровым номером 77:03:0009004:13433, по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская, д. 8, корп. 1, пом. V (далее – объект 1); с кадастровым номером 77:03:0009004:11074 по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская, д. 24, корп. 1, пом. 1а (далее – объект 2); с кадастровым номером 77:04:0001020:6161 по адресу: г. Москва, ул. Суздальская, д. 12, корп. 4 (далее – объект 3).

Обязательства по вышеуказанным договорам исполнены сторонами надлежащим образом, что подтверждается платежными поручениями от 01.01.2020 и актами приема-передачи имущества от 16.03.2020, в соответствии с которыми объекты недвижимости преданы во владение истца.

В целях регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости, общество «Новая версия» представило в Управление соответствующие заявления.

В частности, заявление о регистрации перехода права собственности в отношении помещения с кадастровым номером 77:04:0001020:6161 (объект 3) подано 10.06.2020 посредством сервиса электронной подачи документов; заявлению присвоен номер 77/999/001/2020-774005.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 14.09.2020 по делу № А40-106032/2020 бездействие Управления, выразившееся в нарушении сроков рассмотрения заявления от 10.06.2020 о государственной регистрации перехода права собственности на объект 3, признано незаконным. Суд обязал Управление устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу в установленном законом порядке путем рассмотрения заявления от 10.06.2020 о государственной регистрации перехода права собственности на объект 3.

Регистрация перехода права собственности на объект 3 осуществлена управлением 12.05.2021.

Заявления о регистрации перехода права собственности в отношении нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:03:0009004:13433, 77:03:0009004:11074 (объекты 1 и 2) поданы 10.07.2020. Заявлениям присвоены номера 78/004/010/2020-2106 и 78/004/010/2020-2107, соответственно.

В отношении названных заявлений Управлением приняты решения от 02.11.2020 № КУВД-001/2020-9383402/3, № КУВД-001/2020-9383402/4 об отказе в государственной регистрации.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2020 по делу № А40-158061/2020 вышеназванные решения об отказе в государственной регистрации признаны незаконными. Суд обязал Управление в течение 10 дней со дня вступления судебного акта в законную силу устранить допущенные нарушения прав и законных интересов истца путем осуществления регистрационных действий в отношении объектов 1 и 2.

Регистрация перехода права собственности на объект 1 осуществлена Управлением 12.05.2021, а на объект 2 – 29.06.2021.

В обоснование исковых требований общество «Новая версия» ссылалось на возникновение у него убытков в виде неполученной арендной платы по объектам недвижимости в связи с несвоевременной регистрацией Управлением перехода права собственности на указанные выше объекты. В случае регистрации права собственности в отношении объектов с соблюдением требований Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) истец имел бы возможность получения прибыли от сдачи имущества в аренду, которую все это время получал прежний собственник (продавец).

Суд первой инстанции, удовлетворяя заявленные требования, руководствовался положениями статей 15, 16, 393, 401, 421, 617, 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 66 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и исходил из наличия оснований для возмещения вреда (убытков) в заявленном размере, поскольку незаконное бездействие регистрирующего органа, не осуществившего государственную регистрацию перехода права собственности на объекты недвижимости, повлекло за собой утрату истцом возможности получения дохода от сдачи имущества в аренду.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и принимая новый судебный акт об отказе в возмещении убытков, исходил из того,

что по смыслу положений пункта 2 статьи 551, статей 608 и 617 ГК РФ заключение договора купли-продажи недвижимости и подписание сторонами передаточного акта сами по себе не влекут обязанности арендатора, не участвовавшего в заключении договора купли-продажи, перечислять арендную плату покупателю недвижимого имущества. Однако законодательство не исключает возможность покупателя после приема-передачи объектов недвижимости сдать их в аренду до государственной регистрации перехода права собственности.

Как указано судом апелляционной инстанции, между обществом «Новая Недвижимость» и обществом «Новая версия» заключено соглашение от 16.03.2020, согласно которому до момента завершения процедуры регистрации перехода права собственности в отношении объектов 1-3, все расходы, связанные с содержанием недвижимого имущества, а равно доходы, полученные от использования, относятся на продавца, то есть на общество «Новая Недвижимость».

Заключение такого соглашения, с точки зрения суда апелляционной инстанции, означает, что неполучение истцом доходов от сдачи недвижимого имущества в аренду связано с его собственными действиями, то есть общество «Новая версия» понесло предпринимательский риск (пункт 1 статьи 2 ГК РФ), не находящийся в причинно-следственной связи с действиями регистрирующего органа, который не может нести гражданско-правовую ответственность за действия сторон договоров купли-продажи.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции, признав, что спор разрешен в соответствии с установленными обстоятельствами и представленными доказательствами, при правильном применении и норм материального и процессуального права.

Между тем судами не учтено следующее.

На основании статей 16 и 1069 ГК РФ вред, причиненный гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному

правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Вред возмещается за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации или казны муниципального образования.

Под убытками, которые согласно пункту 2 статьи 15 и статье 1082 ГК РФ подлежат возмещению в случае причинения вреда, понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

По смыслу статей 15 и 393 ГК РФ, кредитор представляет доказательства, подтверждающие наличие у него убытков, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее – Постановление № 7), при установлении причинной связи между нарушением обязательства и убытками необходимо учитывать, в частности, то, к каким последствиям в обычных условиях гражданского оборота могло привести подобное нарушение. Если возникновение убытков, возмещения которых требует кредитор, является обычным последствием допущенного должником нарушения обязательства, то наличие причинной связи между нарушением и доказанными кредитором убытками предполагается. Должник, опровергающий доводы кредитора относительно причинной связи между своим поведением и убытками кредитора, не лишен возможности представить доказательства существования иной причины возникновения этих убытков.

При этом в обоснование размера упущенной выгоды кредитор вправе представлять не только доказательства принятия мер и приготовлений для ее получения, но и любые другие доказательства возможности ее извлечения. Размер подлежащих возмещению убытков, включая упущенную выгоду, определяется судом с учетом всех обстоятельств дела исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению обязательства (пункты 4-5 статьи 393 Гражданского кодекса, пункт 3 Постановления № 7).

Из приведенных положений гражданского законодательства и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что вред возмещается за счет казны по общим правилам внедоговорной (деликтной) ответственности, но при наличии специальных оснований, связанных с публичным статусом причинителя вреда и характером его деятельности, по сути – в связи ненадлежащим исполнением публичных обязанностей органами публичной власти, должностными лицами.

В частности, вред (убытки) в форме упущенной выгоды подлежит возмещению, если соответствующий доход мог быть извлечен кредитором (потерпевшим) в обычных условиях оборота, либо при совершении специальных приготовлений для его извлечения, но возможность получения дохода была утрачена.

При этом объективная сложность доказывания убытков, в том числе в форме упущенной выгоды, их размера, равно как и причинно-следственной связи, не должна снижать уровень правовой защищенности участников экономического оборота при необоснованном посягательстве на их права. Отказ в иске о возмещении упущенной выгоды не может быть основан на том, что истец не представил доказательства, которые бы подтверждали получение дохода в будущем не с вероятностью, а с безусловностью.

Исходя из действующей судебной практики, кредитору (потерпевшему), по крайней мере, необходимо доказать, что в рамках осуществляемой им деятельности у него имелась как таковая возможность получения дохода определенного типа (например, арендная плата), а допущенные контрагентом нарушения, либо незаконные действия (бездействие) государственных органов,

органов местного самоуправления или должностных лиц – явились адекватной причиной, по которой эта возможность не была реализована (определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 15.06.2023 № 305-ЭС23-157, от 06.02.2023 № 305-ЭС22-15150 и др.).

По настоящему делу судами установлено, что Управление не обеспечило регистрацию перехода права собственности на объекты недвижимости к обществу «Новая версия» в сроки, установленные пунктом 1 части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ, тем самым допустив незаконное бездействие при реализации возложенных на регистрационный орган публичных полномочий. Допущенное Управлением бездействие, а также решения об отказе в государственной регистрации признаны незаконными вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда города Москвы по делам № А40-106032/2020 и А40-158061/2020, в связи с чем в рамках настоящего спора не требуется дополнительно доказывать и не может оспариваться такой элемент состава внедоговорной (деликтной) ответственности как противоправность поведения причинителя вреда.

Так, при надлежащем исполнении Управлением возложенной на него законом обязанности по регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости истец, став собственником объектов недвижимости, в соответствии с пунктом 1 статьи 617 ГК РФ одновременно стал бы и получателем платы за пользование имуществом, вносимой арендаторами по ранее заключенным договорам.

Со стороны Росреестра и Управления в материалы дела не представлены какие-либо доказательства, свидетельствующие о том, что допущенное нарушение (бездействие по регистрации перехода права) не являлось единственным препятствием для извлечения истцом дохода от сдачи имущества в аренду и существовали иные обстоятельства, которые не позволили бы использовать имущество по назначению.

Как обоснованно указано судом первой инстанции, принимая во внимание, что заявление в отношении объекта 3 подано 10.06.2020, регистрация перехода права собственности на него к истцу согласно пункту 1 части 1 статьи 16 Закона

№ 218-ФЗ должна была быть произведена не позднее 22.06.2020, тогда как фактически переход права зарегистрирован только 12.05.2021.

По заявлениям от 10.07.2021, поданным в отношении объектов 2 и 3, срок регистрации перехода права составлял не позднее 22.06.2020, однако фактически регистрация произведена по объекту 1 только 12.05.2021, а по объекту 2 – только 29.06.2021.

Таким образом, утрата истцом возможности получения арендной платы за периоды незаконной просрочки в совершении регистрационных действий, находится в причинно-следственной связи с незаконным бездействием Управления и судом первой инстанции сделан обоснованный вывод о наличии у истца права требовать за счет казны возмещения упущенной выгоды за соответствующие периоды.

Прямое указание об ответственности регистрирующего органа за ненадлежащее исполнение полномочий, в том числе за уклонение от осуществления государственной регистрации прав, в частности, содержится в пункте 5 части 2 статьи 66 Закона № 218-ФЗ, на что правомерно обращено внимание судом первой инстанции.

С высказанными судами апелляционной и кассационной инстанций суждениями о том, что неполучение дохода в виде арендной платы относится к рискам предпринимательской деятельности (пункт 1 статьи 2 ГК РФ), которые истец принял на себя при заключении договора купли-продажи на условиях, не предполагающих получение арендной платы до завершения регистрации перехода к нему права собственности, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации согласиться не может.

Правовое положение сторон сделки по купле-продаже имущества, в отношении которого еще не была завершена регистрация перехода права, само по себе не препятствует сторонам определить в соглашении судьбу соответствующих прав и обязанностей, в том числе, и субъекта получения арендных платежей.

Однако, совершая сделку, направленную на отчуждение имущества, сдаваемого в аренду, разумный участник оборота вправе рассчитывать, что государственная регистрация перехода права будет совершена уполномоченными

органами с соблюдением закона, в том числе в установленные законом сроки, и не должен предполагать, что публичные полномочия будут реализованы регистрационным органом ненадлежащим образом.

Соответственно, исходя из применимого к настоящему делу стандарта разумного поведения участников оборота, стороны договора купли-продажи не обязаны предусматривать механизм компенсации имущественных потерь, которые потенциально могут возникнуть у покупателя в случае неправомерного отказа в государственной регистрации перехода права.

Заключение договора на условиях, предусматривающих перечисление арендных платежей продавцу до завершения государственной регистрации перехода права собственности, не является обстоятельством, освобождающим государство от имущественной ответственности за причиненный участнику экономического оборота вред, а равно не может служить основанием для уменьшения размера ответственности по пункту 1 статьи 404, пункту 2 статьи 1083 ГК РФ.

Более того, как установлено судом первой инстанции и не опровергнуто судами апелляционной и кассационной инстанций, столкнувшись с уклонением Управления в государственной регистрации перехода права, истец обратился с просьбой к продавцу и арендатору о перечислении арендной платы, но ввиду наличия между сторонами соглашения от 16.03.2020 о судьбе арендных платежей, он был лишен возможности их получения до момента завершения процедуры регистрации перехода права собственности в отношении объектов недвижимости без согласия продавца.

В то же время судом первой инстанции не проверен представленный истцом расчет упущенной выгоды.

По смыслу пункта 2 статьи 15 ГК РФ возмещение убытков как мера ответственности носит компенсационный характер и направлено на восстановление имущественного положения потерпевшего лица, а не его обогащение. В связи с этим при определении потерь кредитора должна быть учтена встречная выгода, полученная им в связи с экономией на расходах, необходимость несения которых возникла бы при отсутствии нарушений.

Размер упущенной выгоды должен определяться исходя из дохода, который мог бы получить истец при обычных условиях гражданского оборота, за вычетом затрат, не понесенных им в результате допущенного контрагентом нарушения (пункт 2 Постановления № 7).

Изложенный подход к определению размера упущенной выгоды, сформированный в устойчивой судебной практике (в частности, определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 01.08.2023 № 305-ЭС23-2969, от 06.02.2023 № 305-ЭС22-15150, от 20.12.2022 № 305-ЭС22-11906, постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.05.2013 № 16674/12, от 04.11.1997 № 3924/97), судами при рассмотрении настоящего дела применен не был.

Вопреки приведенным положениям законодательства упущенная выгода взыскана судом первой инстанции в размере выручки, извлеченной продавцом от сдачи недвижимости в аренду за период, когда объект недвижимости уже должен был находиться в собственности истца, но без вычета затрат на содержание имущества, которые должен нести собственник, в том числе подлежащих уплате налогов.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия считает, что судебные акты приняты с существенными нарушениями норм материального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, а дело – направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, правильно применив нормы материального права, проверить правильность определения размера убытков истцом, принять законные и обоснованные судебные акты.

Руководствуясь статьями 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда города Москвы от 16.12.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.05.2023 по делу № А40-78202/2022 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Н.С. Чучунова

Судья

Е.Н. Золотова

Судья

Р.А. Хатыпова