



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 41-КГ23-65-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 января 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Платоновой Алевтины Сергеевны, действующей в лице финансового управляющего Энговатова Павла Юрьевича к Ващинскому Александру Алексеевичу, Иванову Александру Михайловичу об истребовании имущества из чужого незаконного владения

по кассационной жалобе Иванова Александра Михайловича на решение Азовского городского суда Ростовской области от 11 июля 2022 г., апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 18 октября 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 февраля 2023 г.

при участии ответчика Иванова А.М. и его представителя Коржинской О.В., уполномоченной на основании доверенности от 29 октября 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., объяснения Иванова А.М., его представителя Коржинской О.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Энговатов П.Ю., являющийся финансовым управляющим Платоновой А.С., обратился в суд с иском к Ващинскому А.А., Иванову А.М. об истребовании имущества из чужого незаконного владения. В обоснование заявленных требований указывал, что в рамках дела о несостоятельности

(банкротстве) Платоновой А.С. им были оспорены сделки купли-продажи от 10 декабря 2018 г. нежилого помещения площадью 17,8 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], и нежилого помещения площадью 18,4 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], заключённые между Платоновой А.С. и Михайловым А.В.

Постановлением Пятнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 27 августа 2021 г. данные сделки были признаны недействительными и с Михайлова А.В. в пользу Платоновой А.С. взысканы денежные средства в размере 2602526,6 руб., однако, денежные средства на счет должника не поступили и имущество в конкурсную массу не истребовалось.

В настоящее время собственником спорных помещений является Иванов А.М. на основании договоров купли-продажи, заключённых 5 мая 2021 г. между ним и Ващинским А.А., который, в свою очередь, приобрёл их на основании договоров купли-продажи от 10 ноября 2019 г. у Михайлова А.В.

Учитывая, что сделки купли-продажи от 10 декабря 2018 г., в результате которых Михайлов А.В. стал собственником спорных объектов недвижимости, признаны недействительными, то истец полагает, что имеются основания для предъявления виндикационного иска.

Решением Азовского городского суда Ростовской области от 11 июля 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 18 октября 2022 г., исковые требования удовлетворены частично. Из чужого незаконного владения Иванова А.М. истребовано нежилое помещение площадью 17,8 кв.м, расположенное по адресу: [REDACTED],

[REDACTED], и нежилое помещение площадью 18,4 кв.м, расположенное по адресу: [REDACTED]. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 февраля 2023 г. решение и апелляционное определение оставлены без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2023 г. пропущенный процессуальный срок подачи кассационной жалобы на указанные судебные акты восстановлен.

В кассационной жалобе Ивановым А.М. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 12 декабря 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке 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 и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами первой, апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что Платоновой А.С. на праве собственности принадлежало нежилое помещение площадью 17,8 кв.м, расположенное по адресу: [REDACTED], и нежилое помещение площадью 18,4 кв.м, расположенное по адресу: [REDACTED]. 10 декабря 2018 г. Платонова А.С. заключила с Михайловым А.В. два договора купли-продажи указанного недвижимого имущества.

10 ноября 2019 г. Михайлов А.В. на основании договоров купли-продажи произвел отчуждение названного имущества Ващинскому А.А.

Далее Ващинский А.А. распорядился указанным имуществом, заключив 5 мая 2021 г. договор купли-продажи с Ивановым А.М. Собственность Иванова А.М. подтверждается соответствующими выписками из ЕГРН.

Согласно договору купли-продажи от 5 мая 2021 г. стороны оценили каждое нежилое помещение в 40000 руб. При этом кадастровая стоимость нежилого помещения № 61 составляла 296298 руб., а кадастровая стоимость нежилого помещения № 60 составляла 306285 руб.

С целью подтверждения реальной стоимости приобретённых объектов представителем Иванова А.М. представлена копия расписки от 5 мая 2021 г., согласно которой продавец – Ващинский А.А. получил от покупателя – Иванова А.М. денежные средства в размере 1420000 руб. за продаваемые нежилые помещения, расположенные по адресу: [REDACTED].

Определением арбитражного суда Ростовской области от 6 августа 2019 г. в отношении Платоновой А.С. возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) и решением арбитражного суда Ростовской области от 26 февраля 2020 г. она признана банкротом, введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утверждён Энговатов П.Ю.

Определением арбитражного суда Ростовской области от 24 февраля 2021 г. в удовлетворении заявления финансового управляющего Платоновой А.С. - Энговатова П.Ю. о признании сделок купли-продажи от 10 декабря 2018 г. недействительными отказано.

Не согласившись с указанным определением, Энговатовым П.Ю. подана апелляционная жалоба, и постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 августа 2021 г. договоры купли-продажи от

10 декабря 2018 г., заключённые между Платоновой А.С. и Михайловым А.В. в отношении спорного имущества, признаны недействительными сделками, с Михайлова А.В. в пользу Платоновой А.С. взысканы денежные средства в размере 2602526,6 руб. (рыночная стоимость спорных объектов недвижимости) в качестве последствий недействительности сделки, поскольку имущество, являющееся предметом оспариваемых сделок от 10 декабря 2018 г., было из владения Михайлова А.В.

Доказательств исполнения постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 августа 2021 г. в части взыскания денежных средств в материалах дела не имеется.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что действия Иванова А.М., связанные с приобретением имущества по договору купли-продажи от 5 мая 2021 г., нельзя признать добросовестными, а также из того, что в материалах гражданского дела отсутствуют доказательства, подтверждающие оплату денежных средств, взысканных в пользу Платоновой А.С. постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 августа 2021 г.

С такими выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В силу статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

Условия истребования имущества определяются положениями статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо было из их владения иным путем помимо их воли.

В пункте 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указано, что если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об

истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации); когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В пунктах 37, 38 и 39 постановления Пленума № 10/22 разъяснено следующее: в соответствии со статьёй 302 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения путём представления доказательств возмездного приобретения им имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём он не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель); ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрёл владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всём, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем; собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

В силу разъяснений, приведённых в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», судам при оценке действий сторон как добросовестных или недобросовестных, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. При этом по общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (статья 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статья 65 АПК РФ).

Из приведённых правовых норм и разъяснений по их толкованию следует, что при рассмотрении иска собственника об истребовании принадлежащего ему имущества из незаконного владения лица, к которому это имущество перешло на основании возмездной сделки, юридически значимыми и подлежащими судебной оценке обстоятельствами являются наличие либо отсутствие воли собственника на выбытие имущества из его владения, а также соответствие либо

несоответствие поведения приобретателя имущества требованиям добросовестности.

При этом направленность сделки на то, чтобы вывести имущество из оборота и не допустить обращение взыскания кредиторов лица, находящегося в преддверии банкротства, сама по себе не свидетельствует о недобросовестности приобретателя, если тот не знал и не мог знать о банкротстве правоотчуждателя.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Платоновой А.С. судами установлено, что спорные нежилые помещения реализованы ей на основании сделки, в целях вывода имущества, на которое могло быть обращено взыскание.

Таким образом, не имеется оснований считать, что данное имущество выбыло из владения Платоновой А.С. не по воле самого собственника, а следовательно, юридически значимым и подлежащим установлению являлся факт добросовестности последующих приобретателей имущества.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 22 июня 2017 г. № 16-П указано, что добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права.

Абзацем 3 пункта 6 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Таким образом, по смыслу гражданского законодательства, в том числе названной нормы и статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, предполагается добросовестность участника гражданского оборота, полагавшегося при приобретении недвижимого имущества на данные ЕГРН.

Как установили суды, на момент приобретения Ивановым А.М. по возмездной и исполненной им сделке – договору купли-продажи от 5 мая 2021 г. у Ващинского А.А., право собственности которого зарегистрировано в декабре 2019 года, в ЕГРН отсутствовали отметки о судебных спорах или возражениях в отношении собственника помещения.

Оценивая действия Иванова А.М., связанные с приобретением имущества по договору купли-продажи от 5 мая 2021 г., суд пришёл к выводу о том, что их нельзя признать добросовестными.

При этом суд исходил из того, что ответчик Иванов А.М. при заключении

договора купли-продажи и указании в нём стоимости предмета договора, отличной от реальной стоимости, уплаченной Ващинскому А.А. за приобретаемые объекты недвижимости, должен был усомниться и предпринять дополнительные меры для проверки обстоятельств, при которых Ващинский А.А. продал спорные помещения.

Также судом указано, что Иванов А.М. не был лишён возможности при заключении сделки купли-продажи от 5 мая 2021 г. определить рыночную стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: [REDACTED], и выяснить у продавца причины продажи данных помещений ниже их рыночной стоимости и даже кадастровой стоимости.

Судом принято во внимание, что согласно договору от 5 мая 2021 г. стороны оценили каждое нежилое помещение в 40000 руб., при том, что кадастровая стоимость нежилого помещения площадью 17,8 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], составляла 296298 руб., а кадастровая стоимость нежилого помещения площадью 18,4 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED] составляла 306285 руб., то есть почти в пять раз ниже их кадастровой стоимости.

Такие действия, по мнению суда, указывают на недобросовестность Иванова А.М. при заключении сделки.

Однако, в сложившейся ситуации судами не были созданы необходимые условия для установления всех фактических обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора.

В целях устранения сомнений судам надлежало проверить доводы Иванова А.М. и дополнительные документы, раскрывающие обстоятельства, которые привели к приобретению спорного имущества, более подробно исследовать правоотношения сложившиеся между участниками сделки.

Представителем Иванова А.М. - Пшеничным А.А. в материалы дела с целью подтверждения реальной стоимости приобретенных объектов, была представлена копия расписки от 5 мая 2021 г., из которой следует, что продавец Ващинский А.А. получил от покупателя Иванова А.М. денежные средства в размере 1420000 руб. за продаваемые нежилые помещения., несмотря на то, что в договоре их цена указана в размере 40000 руб. за помещение.

При таком положении вывод судов о недобросовестности Иванова А.М. ссылкой на покупку имущества по цене ниже рыночной стоимости не может быть признан обоснованным без надлежащего исследования обстоятельств, касающихся осведомленности данного ответчика о наличии спора в отношении приобретаемого имущества.

Также, подтверждая свою добросовестность, Иванов А.М. ссылаясь на то, что узнал о продаже спорных помещений на интернет-сервисе «Авито», ранее с продавцом Ващинским знаком не был. При проверке документов с привлечением нотариуса установил, что Ващинский А.А. приобрел помещения у гражданина Михайлова А.В., что следовало из договора купли-продажи от

10 декабря 2019 г. и выписки из ЕГРП.

Из документа следовало, что Ващинский А.А. владел недвижимым имуществом, купленным у Михайлова А.В., почти 2 года, то есть оно не перепродавалось в экстренном порядке, это была обычная гражданско-правовая сделка. Никаких сведений о Платоновой А.С. и её правах на приобретаемое Ивановым А.М. имущество в этих документах не было.

С учётом изложенного вопрос о добросовестности ответчика (покупателя) Иванова А.М. не мог быть правильно разрешён до выяснения всей совокупности обстоятельств, относящихся к заключению им договора купли-продажи, в том числе касающихся подыскания продавца, проведения с ним переговоров, осмотра имущества, наличия или отсутствия у покупателей сведений о притязаниях третьих лиц в отношении данного имущества.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что принятые по делу судебные постановления не отвечают требованиям законности и обоснованности и что судами при рассмотрении настоящего дела допущены нарушения норм права, которые являются существенными и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Приведённые выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

Исходя из изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 18 октября 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 февраля 2023 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 18 октября 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 февраля 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи