

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 305-ЭС23-2969

г. Москва
01.08.2023

Дело № А40-180355/2021

Резолютивная часть определения объявлена 25.07.2023.
Полный текст определения изготовлен 01.08.2023.

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

председательствующего Якимова А.А.,
судей Поповой Г.Г., Хатыповой Р.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу акционерного общества «Государственный проектно-конструкторский и научно-исследовательский институт авиационной промышленности» на решение Арбитражного суда города Москвы от 08.07.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.01.2023 по делу № А40-180355/2021.

В заседании приняли участие представители:

от общества с ограниченной ответственностью «Голд Тайм» –
Ананьева А.Ф. (доверенность от 02.09.2022), Горецкая Т.М.
(доверенность от 19.06.2023);

от акционерного общества «Государственный проектно-
конструкторский и научно-исследовательский институт авиационной

промышленности» – Козлов Ю.Ю. (доверенность от 16.06.2023).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Якимова А.А., выслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Голд Тайм» (далее - истец, Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к акционерному обществу «Государственный проектно-конструкторский и научно-исследовательский институт авиационной промышленности» (далее - ответчик, Институт) о взыскании убытков в размере 10 659 422,62 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 15 555 543,09 руб.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 08.07.2022 убытки взысканы в размере 10 659 422,52 руб., проценты в размере 3 000 000 руб., в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2022, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 23.01.2023, решение суда изменено, проценты взысканы в заявленном размере, в остальной части решение суда оставлено без изменения.

В жалобе, поданной в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, ссылаясь на существенное нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, Институт просит пересмотреть в кассационном порядке и отменить указанные судебные акты.

Ответчик в кассационной жалобе приводит доводы о том, что его вина в причинении заявленного размера ущерба не доказана с учетом несвоевременной государственной регистрации перехода права собственности к ответчику; взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами одновременно со взысканием убытков противоречит положениям статей 393, 395 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ, Кодекс), принимая во внимание, что договором купли-продажи не предусмотрено взыскание убытков и сверх них процентов. Оспаривая расчет процентов, Институт указывает, что истец

неправомерно рассчитывает проценты на всю сумму оплаты (500 000 000 руб.) с первого дня просрочки, а не на сумму задатка (96 871 700 руб.).

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15.05.2023 жалоба Института вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на жалобу Общество просит оставить состоявшиеся по делу судебные акты без изменения.

В судебном заседании представитель ответчика поддержал доводы жалобы, представители истца возражали против удовлетворения кассационной жалобы.

Проверив в соответствии с положениями статьи 291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судами, между Институтом (продавец) и Обществом (покупатель) на условиях, определенных по результатам проведенных торгов, заключен договор купли-продажи помещений от 13.06.2020 № ВМ-01, согласно которому продавец обязался продать и передать в собственность покупателя недвижимое имущество общей площадью 9 723 кв. м, расположенное в здании по адресу: Москва, ул. Масловка Верхняя, д. 20, стр. 1 (далее – недвижимость, объект), а покупатель обязался принять недвижимость и уплатить за нее цену, указанную в пункте 4.1 договора.

В соответствии с пунктом 4.1 договора цена недвижимости составляет 500 000 000 руб., в том числе НДС.

Согласно пункту 4.3 договора сумма задатка в размере 96 871 700 руб., внесенная покупателем в соответствии с договором о задатке от 11.06.2020 платежным поручением от 11.06.2020 № 13, засчитывается в счет исполнения обязательств покупателя по оплате цены недвижимости, указанной в пункте 4.1 договора.

Пунктом 4.4 договора в редакции дополнительного соглашения от 01.07.2020 № 1 предусмотрено, что цену недвижимости за вычетом суммы задатка покупатель обязуется оплатить продавцу в течение двух рабочих дней с даты представления продавцом протокола об итогах голосования на внеочередном общем собрании акционеров продавца по вопросу одобрения сделки на условиях договора, а также оригинала

протокола внеочередного общего собрания акционеров продавца, подписанного председателем и секретарем.

Внеочередное общее собрание акционеров продавца по вопросу одобрения крупной сделки проведено 25.08.2020 (протокол № 50).

Покупателем 01.09.2020 произведена полная оплата недвижимости по договору (платежное поручение от 01.09.2020 № 28 на сумму 403 128 300 руб.).

Пунктами 3.1.5 и 3.2.4 договора установлена обязанность продавца и покупателя совместно в течение трех рабочих дней с момента подписания договора при условиях исполнения покупателем условий пункта 4.3 договора подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - Управление Росреестра по Москве) пакет документов для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость.

Сторонами 30.06.2020 в Управление Росреестра по Москве был подан комплект документов на осуществление государственной регистрации перехода права собственности в отношении объектов недвижимости по договору.

Управление Росреестра по Москве уведомлением от 10.07.2020 приостановило государственную регистрацию права собственности до 12.10.2020 в связи с непредоставлением сторонами документа-основания для осуществления государственной регистрации, а также на основании письма Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости Москвы (далее – Госинспекция по недвижимости) о нецелевом использовании земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости.

Институт 28.08.2020 и 16.09.2020 обратился в Госинспекцию по недвижимости, Префектуру Северного административного округа Москвы, Департамент городского имущества города Москвы и Комитет государственного строительного надзора города Москвы с просьбой сообщить, являются ли спорные нежилые помещения, находящиеся в собственности у Института, объектами самовольного строительства с указанием причины их включения в перечень таких объектов.

Госинспекция по недвижимости, рассмотрев обращение Института, 24.09.2020 ответила, что спорные помещения не входят в состав помещений, образованных в результате реконструкции, проведенной иными

лицами без оформления в установленном порядке разрешительной документации.

Госинспекция по недвижимости 20.11.2020 в ответ на запрос Института от 26.10.2020 сообщила, что информация о спорных объектах направлена в Управление Росреестра по Москве.

Институт 30.09.2020 подавал в Управление Росреестра по Москве дополнительные пояснения с приложением документов и просил осуществить государственную регистрацию перехода права собственности.

Обеими сторонами сделки 07.10.2020 поданы заявления о приостановлении осуществления действий по государственной регистрации перехода права собственности.

Управление Росреестра по Москве, рассмотрев заявления сторон и руководствуясь частью 1 статьи 30 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), приостановило государственную регистрацию права собственности до 06.04.2021 (уведомление от 07.10.2020).

Институт 22.12.2020 подал в Управление Росреестра по Москве заявление о предоставлении дополнительных документов, в частности сведений с электронной площадки ЗАО «Сбербанк-АСТ» от 22.12.2020.

В период с октября 2020 года по март 2021 года в отношении Института был наложен запрет на совершение регистрационных действий со спорной недвижимостью, в связи с возбужденными исполнительными производствами.

При этом по исполнительному производству от 22.10.2020 административный штраф уплачен платежным поручением от 13.01.2021 на сумму 500 руб.;

- по исполнительному производству от 18.01.2021, возбужденному на основании акта ИФНС России № 14 по Москве о взыскании налогов и сборов, запрет снят 19.02.2021;

- по исполнительному производству от 18.02.2021, возбужденному на основании вступившего в законную силу решения Арбитражного суда города Москвы от 16.09.2020 по делу № А40-101732/2020, задолженность в общем размере 199 275 руб. уплачена платежными поручениями от 05.10.2020 и от 01.12.2020, о чем Институт 11.03.2021 уведомил Управление Федеральной службы судебных приставов по Москве и просил снять ранее наложенный запрет.

В силу согласованных сторонами условий договора продавец в течение трех дней с момента перехода к покупателю права собственности на недвижимость обязан передать покупателю объект (пункт 3.1.2 договора).

Переход права собственности зарегистрирован 07.04.2021.

Акт приема-передачи помещений подписан между сторонами 09.04.2021.

В пункте 5.1 договора стороны согласовали, что за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство, возмещает другой стороне убытки в полном объеме.

В соответствии с пунктом 6.1 договора право собственности на недвижимость у продавца прекращается, а право собственности на недвижимость у покупателя возникает с момента государственной регистрации перехода прав собственности на недвижимость от продавца к покупателю.

В обоснование исковых требований истец ссылается на то, что за период с 14.07.2020 по 09.04.2021 им были понесены убытки в размере 10 659 422,62 руб. в виде неполученной арендной платы с арендаторов, указанных в приложении № 1 к договору, поскольку ответчик с просрочкой исполнил обязательство, предусмотренное пунктом 3.1.5 договора, относительно государственной регистрации договора купли-продажи недвижимости и как следствие передачи вещи.

Ссылаясь на внесение полной оплаты Институту стоимости недвижимости, истец начислил на сумму предоплаты проценты по статье 395 ГК РФ в период с 18.07.2020 по 09.04.2021 в размере 15 555 543,09 руб. в связи с использованием продавцом средствами покупателя за время просрочки передачи объекта.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь положениями статей 15, 209, 224, 333, 393, 395, 407, 454, 458, 459, 551, 608, 617 ГК РФ, разъяснениями, изложенными в пунктах 5, 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», пункте 60 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других

вещных прав», пришел к выводу о наличии оснований для взыскания с Института убытков в заявленном размере и процентов в размере 3 000 000 руб., сниженных в порядке статьи 333 ГК РФ.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции о наличии оснований для применения статьи 333 ГК РФ и изменил решение суда в этой части, взыскав проценты за пользование чужими денежными средствами в заявленном размере.

Суд округа согласился с позицией суда апелляционной инстанции.

При этом суды исходили из того, что в спорный период между ответчиком и арендаторами сохранялись арендные отношения, в результате чего Институт, получив денежное возмещение за проданное имущество, продолжал извлекать пользу от этого имущества путем получения арендной платы, которая для покупателя явилась упущенной выгодой. Суды указали, что действия Управления Росреестра по Москве о приостановлении государственной регистрации права собственности в отношении объектов недвижимости незаконными не признавались.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 401 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Таким образом, в силу пункта 3 статьи 401 ГК РФ по общему правилу ответственность в предпринимательских отношениях применяется независимо от вины, что относится и к рассматриваемому спору.

Однако с учетом пункта 2 статьи 404 ГК РФ даже в случаях, когда должник несет ответственность независимо от своей вины, к разрешению споров об ответственности могут быть применены положения пункта 1 статьи 404 ГК РФ, согласно которым суд вправе уменьшить размер ответственности должника, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению.

Как разъяснено в пункте 5 постановления Пленума 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 Пленума № 7), должник вправе предъявить возражения относительно размера причиненных кредитором убытков, и представить доказательства, что кредитор мог уменьшить такие убытки, но не принял для этого разумных мер (статья 404 ГК РФ).

Исходя из приведенных норм и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, кредитор отвечает за неблагоприятные последствия, которые возникли у должника при исполнении сделки, если в определенной степени эти последствия обусловлены поведением самого кредитора, имевшего возможность принять разумные меры по устранению причин возникновения или увеличения размера убытков, но не предпринявшего таких мер.

Разумными при этом могут быть признаны меры, применение которых в сравнимых обстоятельствах ожидалось бы от обычного участника хозяйственного оборота, действующего добросовестно, то есть учитывающего не только свои права и законные интересы, но также интересы контрагента (пункт 3 статьи 1 ГК РФ), доступные для кредитора в сложившихся обстоятельствах и не создающие для него чрезмерного обременения.

С учетом пункта 5 статьи 393 Кодекса, при определении объема ответственности стороны договора суд должен исходить из доказанного с разумной степенью достоверности размера убытков, которые могли быть предотвращены кредитором в случае принятия им разумных мер к их уменьшению, а при невозможности достоверного определения размера убытков - вправе определить объем участия должника и кредитора в возникших убытках исходя из критериев справедливости и соразмерности и разделить ответственность между сторонами договора в соответствующих долях (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2023 № 309-ЭС22-28921).

Таким образом, для правильного рассмотрения дела судам необходимо было оценить поведение кредитора применительно к статье 404 ГК РФ в отношении причин приостановления государственной регистрации перехода права от продавца к покупателю и дать оценку тому обстоятельству, что одной из первых причин приостановления регистрации явилось отсутствие в предъявленном в уполномоченный орган пакете документов договора купли-продажи, обязанность подачи которого являлась совместной в силу пункта 3 части 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, а

также оценить факт подачи совместного заявления сторонами спора о приостановлении государственной регистрации.

Вывод судов о возложении исключительно на Институт имущественной ответственности за неисполнение обязанности по передаче недвижимости в ситуации, когда своевременность государственной регистрации перехода права собственности на отдельных этапах находилась в сфере контроля обеих сторон договора и зависела как от действий истца, так и от действий ответчика, не может быть признан соответствующим нормам материального права.

Истец приводил довод о том, что Обществом была выдана нотариально удостоверенная доверенность на Чернявского А.Г. для подачи документов в Управление Росреестра по Москве со стороны покупателя по указанию продавца, как основание освобождения покупателя от ответственности за задержку государственной регистрации перехода права собственности на приобретенную недвижимость.

По мнению истца, ответчик, недобросовестно воспользовавшись выданной доверенностью, подал, в том числе от имени истца, заявление о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности.

В главе 10 ГК РФ установлены особенности института представительства.

Общие положения о доверенности установлены в статье 185 ГК РФ, в соответствии с пунктом 1 которой доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

Согласно пункту 1 статьи 182 ГК РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Следовательно, при оценке этого довода суд принимает во внимание, что от имени покупателя заявление о приостановлении государственной регистрации подано на основании действительной и не отмененной доверенности представителем, действовавшим в пределах предоставленных ему Обществом полномочий, а с учетом совершения истцом односторонней сделки по выдаче доверенности правовые последствия совершения соответствующего юридически значимого действия по ней возникают непосредственно для представляемого.

Соответственно при оценке поведения обеих сторон применительно к правилам статьи 404 ГК РФ действия, совершенные представителем истца по доверенности в пределах предоставленных полномочий, должны расцениваться как действия самого Общества.

Кроме того, суды различных инстанций при рассмотрении спора к заявленным процентам по-разному оценили наличие/отсутствие оснований для снижения этой ответственности применительно к правилам статьи 333 ГК РФ.

Однако суды не оценивали возможность применения ко всей заявленной ответственности должника (убытки и проценты) разъяснений, содержащихся в пункте 81 Постановления Пленума № 7, согласно которым если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера неустойки либо действовал недобросовестно, размер ответственности должника может быть уменьшен судом по этим основаниям в соответствии с положениями статьи 404 ГК РФ, что в дальнейшем не исключает применение статьи 333 ГК РФ.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с примененным судами подходом к определению размера убытков (упущенной выгоды).

Под убытками согласно пункту 2 статьи 15 Гражданского кодекса 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).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, согласно абзацу второму данного пункта статьи 15 Кодекса вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

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 ГК РФ, пункты 3 - 5 Постановления Пленума № 7).

По смыслу приведенных положений возмещение убытков как мера ответственности носит компенсационный характер и направлено на восстановление имущественного положения потерпевшего лица. Убытки

в форме упущенной выгоды подлежат возмещению, если соответствующий доход мог быть извлечен лицом в обычных условиях оборота, либо при совершении специальных приготовлений для его извлечения, но возможность получения дохода была утрачена.

Таким образом, кредитор может претендовать на стоимостное возмещение утраченной им возможности увеличить свою имущественную массу при исполнении договора, в том числе в размере не меньшем имущественной выгоды, которую получил должник в связи с нарушением своих обязательств.

Одновременно, при определении потерь кредитора должна быть учтена и встречная выгода, полученная им в связи с экономией на расходах, необходимость несения которых возникла бы при надлежащем исполнении договора. Иное не отвечало бы компенсационному характеру убытков, приводя к обогащению кредитора за счет контрагента.

В связи с этим 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 Пленума № 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 06.02.2023 № 305-ЭС22-15150 и от 20.12.2022 № 305-ЭС22-11906, постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.05.2013 № 16674/12 и от 04.11.1997 № 3924/97), судами при рассмотрении настоящего дела применен не был.

Упущенная выгода взыскана судами в размере выручки, извлеченной продавцом от сдачи недвижимости в аренду за период, когда объект недвижимости уже должен был находиться в собственности Общества.

Однако, принимая во внимание изложенное и сформулированные высшими судебными инстанциями правовые позиции, судам необходимо было учитывать, что фактически понесенные продавцом в спорный период расходы, относящиеся к объекту, от эксплуатации которого извлечена упущенная прибыль, должны были быть учтены при определении размера этого вида убытков, то есть вычтены из объема выручки.

Неправильное применение норм материального права допущено судами также при решении вопроса о наличии оснований для взыскания процентов.

В спорном случае истцом начислены проценты помимо предъявленных ко взысканию убытков как меры ответственности за нарушение ответчиком обязанности по своевременной передаче приобретенной вещи, полная оплата покупки которой в силу условий договора и фактически сложившихся при исполнении сделки обстоятельств произошла до момента ее передачи продавцом покупателю.

Согласно пункту 4 статьи 487 ГК РФ в случае, когда продавец не исполняет обязанность по передаче предварительно оплаченного товара и иное не предусмотрено законом или договором купли-продажи, на сумму предварительной оплаты подлежат уплате проценты в соответствии со статьей 395 Кодекса со дня, когда по договору передача товара должна была быть произведена, до дня передачи товара покупателю или возврата ему предварительно уплаченной им суммы. Договором может быть предусмотрена обязанность продавца уплачивать проценты на сумму предварительной оплаты со дня получения этой суммы от покупателя.

Таким образом, в предложении первом пункта 4 статьи 487 ГК РФ специально указано, что проценты подлежат уплате при допущении продавцом нарушения, выразившегося в неисполнении обязанности по передаче вещи и до момента такой передачи или возврата предоплаты.

При этом необходимо иметь ввиду, что когда покупатель заявляет требование о возврате предоплаты (пункт 3 статьи 487 ГК РФ), влекущее отказ от договора и его расторжение (статья 450¹, пункт 1 статьи 463 ГК РФ), то в силу неэквивалентности предоставлений при расторжении договора на стороне продавца образуется денежное обязательство по возврату полученной предоплаты (пункт 4 статьи 453 ГК РФ), поэтому и без специального указания в пункте 4 статьи 487 ГК РФ на сумму предоплаты могут начисляться проценты на основании статьи 395 ГК РФ до ее возврата с момента выплаты продавцу покупателем.

Соответствующие разъяснения изложены в пункте 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 №35 «О последствиях расторжения договора» и пункте 13 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 № 13/14 (ред. от 24.12.2020) «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование

чужими денежными средствами», которые касаются второго предложения пункта 4 статьи 487 ГК РФ, не подлежащего применению в настоящем споре.

При установленных в настоящем деле судами обстоятельствах у продавца отсутствовали денежные обязательства перед покупателем по возврату полученной предварительной оплаты, так как договор не расторгнут и исполнен сторонами; продавец не совершал неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата.

Констатировать неосновательное получение ответчиком денежных средств также не было оснований, поскольку они были перечислены ему и приняты им по действующему договору.

Следовательно, в спорной ситуации с учетом отсутствия в договоре иного диспозитивного регулирования подлежала применению норма первого предложения пункта 4 статьи 487 ГК РФ, которая прямо предусматривала начисление процентов лишь с момента, когда вещь должна была быть передана, то есть с момента, когда допущено нарушение обязательства по передаче объекта купли-продажи.

Согласно пункту 37 Постановления Пленума № 7 положения статьи 395 ГК РФ не применяются к отношениям сторон, не связанным с использованием денег в качестве средства платежа (средства погашения денежного долга), поскольку указанная норма предусматривает последствия неисполнения или просрочки исполнения именно денежного обязательства.

Таким образом, принимая во внимание правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенные в постановлениях от 10.12.2013 № 10270/13, от 28.05.2013 № 17588/12, проценты по первому предложению пункта 4 статьи 487 ГК РФ нельзя считать как проценты за пользование чужими денежными средствами (за пользование предоплатой); они являются особым видом специально установленной гражданско-правовой ответственности продавца (которая может быть в силу диспозитивности нормы устранена или изменена – абзац 2 пункта 4 статьи 421 ГК РФ) за просрочку передачи товара, т.е. неустойкой за допущенное нарушение, выражающееся в неисполнении (ненадлежащем исполнении) неденежного обязательства по передаче товара в определенном статьей 395 ГК РФ размере.

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный

участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 Кодекса).

Ответственность продавца за неисполнение обязательства по передаче недвижимости установлена сторонами в пункте 5.1 договора в виде возмещения другой стороне убытков в полном объеме.

Таким образом, в настоящем деле с учетом конструкции предъявленных истцом исковых требований в виде одновременного возмещения убытков и взыскания процентов на внесенную предоплату при таком основании иска как нарушение ответчиком обязанности по своевременной передаче вещи в соответствии с условиями договора, судами к ответчику применены обе меры ответственности без учета требований пункта 1 статьи 394 ГК РФ и разъяснений, содержащихся в пункте 60 Постановления Пленума № 7, о зачетном характере неустойки к сумме взыскиваемых убытков, причиненных ненадлежащим исполнением того же самого обязательства (аналогичный правовой подход установлен законодателем и в случаях соотношения убытков с процентами по статье 395 ГК РФ – пункт 2 статьи 395 ГК РФ и пункт 41 Постановления Пленума № 7).

Кроме того, при расчете присужденного размера неустойки и убытков судами не принято во внимание следующее.

Истец заявил ко взысканию проценты (неустойку) за период с 14.07.2020 по 09.04.2021, рассчитанные на всю сумму оплаты по договору (500 000 000 руб.).

При этом оплату истец внес не одномоментно, а разными платежами: задаток в размере 96 871 700 руб. оплачен 11.06.2020, оставшаяся сумма по договору в размере 403 128 300 руб. оплачена 01.09.2020.

Пункт 4 статьи 487 ГК РФ прямо предусматривает, что проценты начисляются на всю сумму предварительной оплаты со дня, когда товар должен быть передан.

Пункт 1 статьи 487 ГК РФ устанавливает, что под предварительной оплатой понимается полная или частичная оплата товара, то есть внесение полной или части цены (определенной за товар денежной суммы) до передачи продавцом.

До внесения всей определенной договором суммы предоплаты (всех частей) при отсутствии иного договорного регулирования, исходя из статьи 328 ГК РФ и пунктов 2, 3 статьи 487 ГК РФ, продавец не обязан передавать товар, а покупатель не вправе требовать его передачу.

В спорном случае по условиям договора истец внес сумму задатка 11.06.2020 в размере 96 871 700 руб., которая в соответствии с пунктом 4.3 договора засчитывается в счет исполнения обязательств покупателя по оплате цены недвижимости.

Стороны согласовали, что цену недвижимости за вычетом суммы задатка покупатель обязуется оплатить продавцу в течение двух рабочих дней с даты представления продавцом протокола об итогах голосования на внеочередном общем собрании акционеров продавца по вопросу одобрения сделки на условиях договора, а также оригинала протокола внеочередного общего собрания акционеров продавца, подписанного председателем и секретарем (пункт 4.4 договора в редакции дополнительного соглашения от 01.07.2020 № 1).

Право собственности на недвижимость у продавца прекращается, а право собственности на недвижимость у покупателя возникает с момента государственной регистрации перехода прав собственности на недвижимость от продавца к покупателю (пункт 6.1 договора). Обязанность передать покупателю недвижимость возникает у продавца в течение трех дней с момента перехода к покупателю права собственности на объект (пункт 3.1.2 договора).

Следовательно, в рассматриваемом случае до внесения всей суммы предоплаты на определенных договорных условиях начисление неустойки за непередачу вещи не могло производиться покупателем, поскольку из содержания приведенной нормы права следует, что проценты начисляются на всю сумму внесенной предварительной оплаты.

Таким образом, при отсутствии иного договорного регулирования ответственности судам при расчете неустойки следовало учесть условия договора купли-продажи как относительно оплаты, которая в силу фактических обстоятельств оказалась предварительной в полном объеме, так и относительно даты внесения всей ее суммы с учетом заключенного сторонами дополнительного соглашения, а также соотносить момент полной оплаты с моментом наступления обязанности передачи товара продавцом покупателю, принимая во внимание изменения договора в части переноса срока итогового платежа и возможности применения продавцом статьи 328 ГК РФ при задержке оплаты или оценить степень участия продавца в изменении срока внесения оплаты покупателем.

Доводы ответчика о том, что до государственной регистрации перехода права собственности по условиям договора он не считался просрочившим в передаче вещи, Судебной коллегией отклоняются, поскольку в договоре

момент передачи недвижимости был привязан к моменту государственной регистрации, которая вследствие ее задержки приводила к отсрочке передачи объекта.

Как следует из материалов дела и установлено судами, переход права собственности зарегистрирован 07.04.2021, спорная недвижимость передана по акту приема-передачи 09.04.2021.

В соответствии с пунктом 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Поскольку в силу пункта 2 указанной статьи Кодекса исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами, до государственной регистрации перехода права собственности к покупателю для третьих лиц собственником имущества остается продавец.

Согласно пункту 60 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании статьи 305 ГК РФ, но в то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что в связи с наличием предусмотренных статьей 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, установить наличие/отсутствие условий для применения статьи 404 ГК РФ при оценке обоюдных действий сторон применительно к разным причинам приостановления государственной регистрации перехода права собственности; проверить обоснованность и правомерность

расчета убытков с учетом расходов, относящихся к упущенному доходу; принимая во внимание положения договора и дату фактической оплаты, определить момент начала просрочки продавца и момент начала для начисления неустойки; учесть положения о зачете суммы неустойки в сумму убытков; применив вышеуказанные нормы материального права с учетом их истолкования в настоящем определении, разрешить спор.

Поскольку производство по кассационной жалобе завершено, Судебная коллегия на основании статьи 291⁶ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отменяет приостановление исполнения обжалуемых судебных актов, введенное определением Верховного Суда Российской Федерации от 04.04.2023.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 08.07.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.01.2023 по делу № А40-180355/2021 отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Меры по приостановлению исполнения решения Арбитражного суда города Москвы от 08.07.2022, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2022 и постановления Арбитражного суда Московского округа от 23.01.2023 по делу № А40-180355/2021, принятые определением Верховного Суда Российской Федерации от 04.04.2023 № 305-ЭС23-2969, отменить.

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

Председательствующий

А.А. Якимов

Судьи

Г.Г. Попова

Р.А. Хатыпова