



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС17-12927

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 октября 2017 г.

Резолютивная часть определения объявлена 12.10.2017.  
Полный текст определения изготовлен 17.10.2017.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Золотовой Е.Н. и Киселевой О.В.,

при участии представителей акционерного общества «Мосфундаментстрой-6» Суворова С.С. (доверенность от 02.02.2017), Федорова А.П. (доверенность от 04.07.2017), конкурсного управляющего Пороховой Анастасии Алексеевны закрытого акционерного общества «Строительное управление-83 Мосфундаментстрой» Пороховой Анастасии Алексеевны, представителей данного общества Толмачева А.В. (доверенность от 15.02.2017), Проводина Д.Н. (доверенность от 05.10.2017),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А40-179202/2015 по кассационной жалобе закрытого акционерного общества «Строительное управление-83 Мосфундаментстрой» в лице конкурсного управляющего Пороховой Анастасии Алексеевны (Москва) на постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.06.2017 (судьи Нечаев С.В., Дунаева Н.Ю., Краснова С.В.),

### УСТАНОВИЛА:

Акционерное общество «Мосфундаментстрой-6» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к закрытому акционерному обществу «Строительное управление-83 Мосфундаментстрой» (далее – Строительное управление) о государственной регистрации перехода к

истцу права собственности на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: Москва, Илимская ул., д. 3Ж, стр. 3.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра).

Арбитражный суд города Москвы определением от 21.02.2017, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2017, оставил иск Общества без рассмотрения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 27.06.2017 отменил указанные судебные акты и направил дело для рассмотрения по существу в Арбитражный суд города Москвы.

Строительное управление, ссылаясь на нарушение окружным судом норм материального и процессуального права, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в кассационном порядке постановления окружного суда от 27.06.2017.

Определением от 06.09.2017 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Строительного управления вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит оставить без изменения постановление окружного суда, считая его законным и обоснованным

В судебном заседании представители Строительного управления поддержали доводы жалобы, а представители Общества – доводы, приведенные в отзыве на нее.

Управление Росреестра, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

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).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что постановление окружного суда от 27.06.2017 подлежит отмене.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Общество (покупатель) и Строительное управление (продавец) заключили договор от 01.03.2013 купли-продажи здания общей площадью 159,1 кв.м, расположенного по адресу: Москва, Илимская ул., д. 3Ж, стр. 3, по цене 7 979 000 руб.

Пунктом 7 указанного договора предусмотрено, что в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами после государственной регистрации перехода права собственности.

Покупатель платежным поручением от 17.04.2013 № 8013 перечислил продавцу денежные средства в указанном в договоре размере.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 01.04.2015 по делу № А40-177466/2013 Строительное управление признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Спорное здание, на которое зарегистрировано право собственности должника, учтено его конкурсным управляющим в инвентаризационной описи от 12.08.2015 № 1.

Общество, ссылаясь на то, что продавец уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на спорное здание, 22.09.2015 обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ, представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь пунктом 4 части 1 статьи 148 АПК РФ, пунктом 2 статьи 223, статьей 551, пунктом 1 статьи 556 ГК РФ (далее – ГК РФ), пунктом 1 статьи 126, статьей 131 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), разъяснениями, приведенными в пунктах 60, 61 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», пункте 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 35), пришел к выводу о том, что требование Общества подлежит рассмотрению в рамках дела о банкротстве продавца, и оставил иск без рассмотрения на основании пункта 4 части 1 статьи 148 АПК РФ.

Суд исходил из следующего: с момента признания должника банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства требования кредиторов по неденежным обязательствам имущественного характера трансформируются в денежное требование по возврату должником оплаты, полученной по договору до возбуждения дела о несостоятельности (банкротстве); иной подход приведет к удовлетворению требований, носящих реестровый характер, во внеочередном порядке, преимущественно перед требованиями иных конкурсных кредиторов; тот факт, что в данном деле Общество не предъявило требование об исполнении продавцом обязанности по передаче имущества, не

изменяет правовой природы заявленного требования о государственной регистрации перехода права собственности как возникшего из договора купли-продажи недвижимости, поскольку кредиторы, предъявившие требования к должнику в рамках дела о банкротстве, до государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на спорное имущество вправе претендовать на удовлетворение своих требований за счет всего имущества, входящего в конкурсную массу должника.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Окружной суд, посчитав, что суды первой и апелляционной инстанций неправильно применили нормы процессуального права, отменил определение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда и направил дело для рассмотрения по существу в суд первой инстанции.

Суд округа посчитал, что у судов первой и апелляционной инстанций не имелось правовых оснований для квалификации иска Общества о государственной регистрации перехода права собственности как требования имущественного характера, а следовательно, и оснований для оставления его искового заявления без рассмотрения со ссылкой на пункт 4 части 1 статьи 148 АПК РФ.

Между тем окружной суд не учел следующее.

Пунктом 1 статьи 8.1 и статьей 131 ГК РФ предусмотрено, что права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации.

В силу пункта 2 статьи 8.1 ГК РФ права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

В пункте 1 статьи 551 ГК РФ указано, что переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 223 ГК РФ право собственности переходит к приобретателю по договору с момента передачи вещи, если иное не установлено договором или законом. В отношении недвижимого имущества момент перехода права собственности императивно привязан к моменту регистрации такого перехода (пункт 2 статьи 223 ГК РФ).

Поскольку в силу пункта 2 статьи 551 ГК РФ 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на день открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу, из которой осуществляется удовлетворение требований конкурсных кредиторов должника.

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 (пункт 1 статьи 126 Закона о банкротстве и разъяснения, приведенные в абзаце 2 пункта 34 постановления Пленума ВАС РФ № 35). Такие требования подлежат денежной оценке, рассматриваются по правилам статьи 100 Закона о банкротстве и удовлетворяются в общем порядке, предусмотренном статьями 134 и 142 названного Закона.

С учетом приведенных норм права и разъяснений Пленума ВАС РФ № 35 суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о том, что заявленное Обществом после признания Строительного управления несостоятельным (банкротом) требование о государственной регистрации перехода права собственности на спорное здание, включенное в конкурсную массу должника, по сути, направлено на исключение этого объекта недвижимости из конкурсной массы.

Рассмотрение такого требования вне рамок дела о банкротстве недопустимо, поскольку в нарушение требований законодательства о банкротстве может привести к удовлетворению требований Общества во внеочередном порядке, преимущественно перед требованиями иных конкурсных кредиторов должника, которые вправе претендовать на удовлетворение своих требований за счет всего имущества должника, собственником которого он является.

Приведенные выводы соответствуют правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.06.2014 № 2826/14 и определениях Верховного Суда Российской Федерации от 18.08.2016 № 301-ЭС16-4180 и от 26.12.2016 № 308-ЭС15-12123.

Суды первой и апелляционной инстанций, сделав правильный вывод о том, что требование Общества подлежит рассмотрению в рамках дела о банкротстве продавца – Строительного управления, на основании пункта 4 части 1 статьи 148 АПК РФ оставили иск Общества без рассмотрения.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия считает, что у суда округа не было предусмотренных статьей 288 АПК РФ оснований для отмены законных судебных актов судов первой и апелляционной инстанций и направления дела для рассмотрения по существу в суд первой инстанции, поэтому обжалуемое постановление, принятое с нарушением норм материального и процессуального права, следует отменить, а определение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда - оставить в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.06.2017 по делу № А40-179202/2015 отменить.

Оставить в силе определение Арбитражного суда города Москвы от 21.02.2017 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2017 по тому же делу.

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

И.Л. Грачева

Судьи

Е.Н. Золотова

О.В. Киселева