Утвержден
Президиумом Верховного Суда
Российской Федерации
24 апреля 2019 г.

ОБЗОР
СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
N 1 (2019)

(ВЫДЕРЖКИ)

ПРЕЗИДИУМ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ

Разрешение споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав

Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

Министерство земельных и имущественных отношений субъекта Российской Федерации обратилось с иском к государственному образовательному учреждению (далее - образовательное учреждение) и А. о признании отсутствующим права собственности последнего на объект недвижимого имущества, указав в обоснование иска, что в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) от 1 декабря 2016 г. А. незаконно является собственником нежилого здания.

Основанием для государственной регистрации права собственности за ответчиком явилось разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и договор аренды земельного участка. Названный объект недвижимого имущества представляет собой пристрой к объекту недвижимого имущества - плавательному бассейну, являющемуся государственной собственностью субъекта Российской Федерации. Как утверждает истец, право собственности на указанный объект недвижимости у ответчика А. не возникло, поскольку представленное последним разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено ответчиком с нарушением порядка, предусмотренного действующим законодательством. Это подтверждается сведениями о том, что администрацией городского округа разрешение на ввод объекта в эксплуатацию А. не выдавалось и, вероятно, было последним фальсифицировано. Нахождение возведенного А. объекта, являющегося пристроем к плавательному бассейну и государственной собственностью субъекта Российской Федерации, может впоследствии привести к переходу права собственности А. на весь имущественный комплекс целиком.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 20 октября 2000 г. между образовательным учреждением и А. был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в стадии начального строительства, примерной площадью застройки 279 кв. м. Право собственности на данный объект недвижимости зарегистрировано за А. 23 декабря 2013 г.

1 декабря 2015 г. за А. зарегистрировано право собственности на нежилое шестиэтажное здание площадью 685,2 кв. м, расположенное по тому же адресу. Основаниями для регистрации права собственности ответчика на названный объект недвижимости послужили: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19 августа 2015 г., выданное администрацией городского округа, и представленная в Управление Росреестра копия договора аренды земельного участка от 3 июня 2015 г., заключенного между образовательным учреждением и А.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, ссылаясь на ст. 218 ГК РФ и положения Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", проанализировал представленные ответчиком документы, послужившие основанием для регистрации за А. права собственности на объект недвижимости, и констатировал, что подлинность представленного суду оригинала разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 19 августа 2015 г. не оспорена, доказательств его поддельности суду не представлено.

Суд апелляционной инстанции с указанными выводами суда первой инстанции не согласился. Отменяя постановленное решение и разрешая спор по существу, суд апелляционной инстанции счел обоснованными исковые требования, удовлетворив их. При этом суд привел положения п. 2 ст. 168, п. 3 ст. 269, ст. 298 ГК РФ, Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", пп. 53 и 59 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пришел к выводу о том, что какие-либо разрешительные документы на ввод в эксплуатацию спорного нежилого здания в установленном законом порядке уполномоченным органом - администрацией городского округа А. не выдавались, а договор аренды земельного участка от 3 июня 2015 г. заключен в нарушение норм и требований действующего законодательства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признала выводы суда апелляционной инстанции ошибочными по следующим основаниям.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 52 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в случаях, когда запись в ЕГРП <1> нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

<1> С 1 января 2017 г. на основании Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" - Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Таким образом, иск о признании зарегистрированного права или обременения

отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

Выбор способа защиты вещного права, квалификация спорного отношения судом и разрешение вещно-правового конфликта зависит от того, в чьем фактическом владении находится спорное имущество.

Суд апелляционной инстанции приведенные разъяснения постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не учел, не определил, является ли требование о признании права собственности на спорное здание отсутствующим надлежащим способом защиты прав истца, не высказал своего суждения относительно правомерности заявленного требования и не указал, какими доказательствами подтверждено право собственности истца на названное недвижимое имущество, предоставляющее ему возможность обращения с требованием о признании права собственности ответчика на здание отсутствующим.

Кроме того, судом апелляционной инстанции не установлены имеющие существенное значение для квалификации правоотношений сторон обстоятельства, связанные с возникновением права собственности у А. на спорный объект недвижимости. Изначально данное право возникло на основании заключенного 20 октября 2000 г. между образовательным учреждением и А. договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в стадии строительства, примерной площадью застройки 279 кв. м. После завершения строительства 1 декабря 2015 г. за А. зарегистрировано право собственности на нежилое шестиэтажное здание площадью 685,2 кв. м, расположенное по тому же адресу. В качестве оснований для регистрации права собственности ответчика на названный объект недвижимости представлены: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19 августа 2015 г., выданное администрацией городского округа, и договор аренды земельного участка от 3 июня 2015 г.

Также судом не установлено, кто и за чей счет возвел спорное строение, сооружалось ли оно в соответствии с проектом и необходимой разрешительной документацией, отвечает критериям законно возведенного сооружения или является самовольной постройкой. Судом не определено, кому и на каком праве принадлежит земельный участок под спорным строением.

Установление данных обстоятельств является существенным для правильного разрешения спора.

Определение N 49-КГ18-13

Разрешение споров, возникающих из обязательственных отношений

В отличие от новации при отступном первоначальное обязательство прекращается с момента предоставления отступного, а не с момента заключения соглашения о нем.

В случае неисполнения соглашения об отступном кредитор вправе требовать исполнения первоначального обязательства, а не соглашения об отступном.

В. обратился в суд с иском к З. с требованиями о государственной регистрации права собственности на 27/100 доли в праве собственности на жилой дом.

В обоснование требований истец указал, что 6 июля 2015 г. между ним и ответчиком заключен договор займа, по которому истец передал З. денежные средства сроком до 6 августа 2015 г. под 3% в месяц. В установленный срок ответчик денежные средства не вернул. 21 декабря 2015 г. сторонами заключено соглашение об отступном, согласно которому в связи с невозможностью исполнить обязательства по возврату денежных средств З. предоставляет В. принадлежащие ему 27/100 доли в праве собственности на указанный выше жилой дом. Ответчиком соглашение об отступном не исполнено, от государственной регистрации права собственности на указанное имущество он уклоняется.

З. обратился со встречным иском о признании соглашения об отступном незаключенным и об истребовании документов на жилой дом, ссылаясь на то, что сторонами не были согласованы все существенные условия такого соглашения, намерения передать В. свое имущество у него не было, стоимость имущества на момент заключения соглашения явно неравноценна сумме долга. Сумма займа В. им возвращена.

Решением суда в удовлетворении исковых требований В. и встречных исковых требований З. отказано.

Апелляционным определением решение суда первой инстанции отменено в части отказа в удовлетворении исковых требований В., в отмененной части вынесено новое решение об удовлетворении исковых требований.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признала, что имеются предусмотренные ст. 387 ГПК РФ основания для отмены апелляционного определения, указав, в частности, следующее.

Согласно ст. 409 ГК РФ по соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением отступного - уплатой денежных средств или передачей иного имущества.

В отличие от новации, предусмотренной ст. 414 названного кодекса, при отступном не происходит замены первоначального обязательства новым, в случае отступного первоначальное обязательство прекращается уплатой денежных средств или передачей имущества, при этом первоначальное обязательство прекращается в момент предоставления отступного, а не в момент заключения соглашения о нем. Соответственно, кредитор вправе требовать исполнения лишь первоначального обязательства.

Судом установлено, а сторонами не оспаривается, что заключенное представителями сторон соглашение является соглашением об отступном, его содержание соответствует положениям ст. 409 ГК РФ, поскольку из него следует, что обязательство по договору займа прекращается с передачей принадлежащего З. жилого помещения.

Обстоятельств передачи спорного имущества должником кредитору судом не установлено, государственная регистрация перехода права собственности не произведена.

Удовлетворяя требования В., суд, по существу, произвел принудительное исполнение соглашения об отступном, в то время как имело место непрекращенное денежное обязательство по договору займа, подлежащее исполнению по соответствующим нормам Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определение N 117-КГ17-8

Разрешение споров, возникающих из жилищных отношений

Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения их в действие, если иное прямо не предусмотрено этими актами (чч. 1 и 2 ст. 6 ЖК РФ).

П. обратился в суд с иском к городской администрации о возложении обязанности предоставить ему по договору социального найма благоустроенное жилое помещение в границах города общей площадью не менее 28 кв. м.

В обоснование заявленных требований П. указал, что является инвалидом второй группы, страдает тяжелой формой психического расстройства, при котором невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, с ноября 2017 года состоит на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении во внеочередном порядке, имеет право на дополнительную площадь.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска, суд пришел к выводу о том, что в связи с отменой постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июля 2017 г. N 859 постановления Правительства Российской Федерации от 16 июня 2006 г. N 378 у истца на момент рассмотрения дела отсутствует право на внеочередное предоставление жилого помещения в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, имеющееся у него заболевание не входит в действующий Перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, утвержденный приказом Министерства здравоохранения от 30 ноября 2012 г. N 987н.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции и его правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила состоявшиеся судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

В силу ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

В целях реализации названных конституционных положений ч. 2 ст. 49 ЖК РФ предусмотрено, что малоимущим гражданам, признанным по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в установленном кодексом порядке предоставляются жилые помещения муниципального жилищного фонда.

Согласно ч. 1 ст. 57 ЖК РФ жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных ч. 2 названной статьи случаев.

Между тем для отдельных категорий граждан законодатель предусмотрел возможность предоставления жилого помещения по договорам социального найма во внеочередном порядке.

В силу п. 3 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 названного кодекса перечне.

Такой перечень был утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июня 2006 г. N 378 "Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире" и действовал до 1 января 2018 г.

Часть 1 ст. 6 ЖК РФ закрепляет общеправовой принцип действия законодательства во времени: акт жилищного законодательства не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

На момент возникновения спорных правоотношений имеющееся у П. заболевание входило в указанный выше перечень, право на получение жилого помещения по договору социального найма в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ возникло у него с момента постановки на жилищный учет по соответствующему основанию в ноябре 2017 года, то есть до вступления в силу Перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, утвержденного приказом Министерства здравоохранения от 30 ноября 2012 г. N 987н, что не было учтено судами.

Действующее жилищное законодательство (п. 3 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ) не ставит право на внеочередное предоставление жилого помещения в зависимость от наличия или отсутствия иных лиц, имеющих право на получение жилого помещения вне очереди, от обеспечения жильем других очередников, от времени постановки на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилого помещения, от включения в список граждан, имеющих право на получение жилого помещения вне очереди (список внеочередников).

Отсутствие в законодательстве указания на срок, в течение которого жилье должно быть предоставлено гражданам, имеющим право на его внеочередное предоставление, свидетельствует о том, что жилое помещение указанной категории граждан должно быть предоставлено незамедлительно после возникновения соответствующего субъективного права - права на получение жилого помещения вне очереди.

Определение N 85-КГ18-17

СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ СПОРАМ

Практика применения законодательства о банкротстве

Если обязательство передать нежилое помещение носит текущий характер, судом в рамках дела о банкротстве застройщика должен быть рассмотрен по существу вопрос о допустимости отобрания у застройщика индивидуально-определенной вещи в пользу участника долевого строительства (покупателя).

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника с применением положений параграфа 7 гл. IX Закона о банкротстве Ф. обратился в суд первой инстанции с заявлением о признании права собственности на нежилые помещения.

Определением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, в удовлетворении заявления отказано. Суды исходили из того, что Ф. не является участником строительства по смыслу ст. 201.1 Закона о банкротстве, в связи с чем не наделен правом предъявления требования о передаче нежилого помещения в собственность. В противном случае были бы нарушены принципы очередности и пропорциональности удовлетворения требований иных кредиторов должника. При этом суды установили, что с заявлением о включении в реестр требований кредиторов должника денежного требования в размере стоимости нежилых помещений Ф. не обращался.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и направила обособленный спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Требование Ф., поименованное как заявление о признании права собственности на нежилые помещения, по сути, представляет собой требование о понуждении к исполнению обязательства в натуре (об обязании передать нежилые помещения) и в соответствии со сложившейся судебной практикой рассматривается по правилам ст. 308.3, 398, п. 2 ст. 463, п. 3 ст. 551 ГК РФ с учетом особенностей, установленных законодательством о банкротстве.

В ситуации, когда подобное требование носит реестровый характер, оно по смыслу разъяснений п. 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2012 г. N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве" (далее - постановление N 35) в рамках дела о несостоятельности застройщика подлежит трансформации в денежное и удовлетворению в составе четвертой очереди (ст. 201.9 Закона о банкротстве).

Если же обязательство передать нежилое помещение носит текущий характер, судом в рамках дела о банкротстве застройщика может быть рассмотрен по существу вопрос о допустимости отобрания у застройщика индивидуально-определенной вещи в пользу участника долевого строительства (покупателя). Текущим такое требование признается в случае, если договор участия в долевом строительстве заключен и оплата за помещения произведена после возбуждения дела о банкротстве застройщика при условии, что целью совершения сделки является дофинансирование в строительство объекта (п. 1 ст. 6 ГК РФ, ст. 5 Закона о банкротстве). Суд может удовлетворить требование такого кредитора, если строительство объекта на момент рассмотрения спора завершено и не нарушается очередность удовлетворения иных текущих требований.

Однако, поскольку упомянутое поведение (передача денег застройщику, в отношении которого возбуждено дело о банкротстве) не является типичным для данной сферы правоотношений (существует вероятность заключения фиктивных договоров), при рассмотрении подобных обособленных споров суду следует детально исследовать вопрос о добросовестности сторон сделки (п. 3 ст. 1, ст. 10 ГК РФ). Кроме этого, необходимо проверять реальность внесения платы за приобретаемые помещения (п. 26 постановления N 35).

Определение N 305-ЭС15-20071 (6)

Споры, возникающие при применении земельного законодательства

При отсутствии оснований для кадастрового учета объекта надлежащим способом

устранения ранее допущенной при постановке на кадастровый учет ошибки является требование о снятии с кадастрового учета спорного объекта.

Обществу на праве собственности принадлежит имущество - бензозаправочная колонка.

Ссылаясь на то, что нахождение в государственном кадастре недвижимости сведений о спорном объекте, являющемся, по сути, движимой вещью и право на который в ЕГРН зарегистрировано как на недвижимую вещь, противоречит нормам законодательства Российской Федерации и нарушает права общества, последнее обратилось в Управление Росреестра с заявлением о снятии спорного объекта с государственного кадастрового учета и погашении записи о праве собственности общества на него.

Отказ регистратора послужил основанием для обращения общества в арбитражный суд с иском к Управлению Росреестра о снятии данного объекта с государственного кадастрового учета и погашении записи о праве собственности общества на него.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, в удовлетворении заявленных требований отказано. Суды исходили из того, что снятие с государственного кадастрового учета и прекращение прав в отношении объекта недвижимости по заявленному обществом основанию не предусмотрено Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ).

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые по делу судебные акты, направив дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, по следующим основаниям.

Осуществление государственной регистрации прав на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (п. 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

Аналогичным образом следует относиться и к значению кадастрового учета в целях признания объекта недвижимой вещью.

Таким образом, при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью независимо от осуществления кадастрового учета или государственной регистрации права собственности на нее следует устанавливать наличие у вещи признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Постановке на кадастровый учет, государственной регистрации прав в ЕГРН должна предшествовать проверка наличия у объекта признаков недвижимого имущества.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона N 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом N 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В п. 1 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в

осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 г., закреплена правовая позиция о правомерности отказа органа кадастрового учета в постановке на кадастровый учет объекта, не обладающего признаками недвижимой вещи, поскольку законодательство Российской Федерации не предусматривает осуществления кадастрового учета объекта, не являющегося объектом недвижимости.

Из изложенного следует, что при осуществлении государственного кадастрового учета проведенной правовой экспертизой документов, представленных заинтересованными лицами, должно быть подтверждено наличие у объекта признаков недвижимости, в противном случае внесение в ЕГРН сведений об объекте, не являющемся недвижимой вещью, признается незаконным.

Подход, мотивированный отсутствием оснований для снятия с кадастрового учета объекта, ранее поставленного на учет, без должной правовой экспертизы и проверки наличия у объекта признаков недвижимости, нарушает принцип достоверности сведений ЕГРН и не может в связи с этим быть признан обоснованным.

Судебная коллегия также полагает, что, поскольку из материалов дела не следует и судами не установлено наличие спора между собственником объекта и собственником земельного участка, на котором объект расположен, а также нарушение прав иных лиц на такой объект (залогодержатель, обладатель сервитута, арендатор), общество вправе было обратиться к регистратору с заявлением о прекращении незаконных кадастрового учета и государственной регистрации права на спорный объект как на недвижимую вещь.

В случае отказа регистратора совершить указанные действия лицо вправе обжаловать его по правилам гл. 24 АПК РФ.

Поскольку п. 3 ч. 3 ст. 14 Закона N 218-ФЗ предусмотрено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, установление отсутствия оснований для осуществления кадастрового учета ввиду признания вещи движимой влечет прекращение на нее прав как на недвижимость.

Определение N 310-ЭС18-13357

Критериями применения льготных цен при выкупе указанных в п. 1 ст. 2 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137 "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" земельных участков являются факт нахождения на земельном участке зданий, строений, сооружений, принадлежащих заявителю на праве собственности, которые ранее были отчуждены в процессе приватизации государственных (муниципальных) предприятий либо возведены на таких земельных участках вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности, а также обращение собственника указанного недвижимого имущества с надлежащим заявлением о выкупе земельного участка до 1 июля 2012 г.

В 2012 году объединение (продавец) и общество (покупатель) заключили договоры купли-продажи недвижимого имущества (комплекса зданий и сооружений), которое перешло в частную собственность в результате приватизации государственного предприятия. Комплекс зданий и сооружений располагался на земельном участке, переданном в 2010 году администрацией публично-правового образования (арендодатель) объединению (арендатор) в аренду на 49 лет.

Общество, став собственником объектов недвижимости, 1 июня 2012 г. обратилось в Комитет земельных ресурсов администрации с заявлением о предоставлении ему в собственность за плату земельного участка, на котором данные объекты расположены.

Администрация, рассмотрев заявление общества, в июне 2012 года предоставила обществу в собственность за плату испрашиваемый земельный участок для эксплуатации промплощадки в составе комплекса зданий и сооружений, здания гаража. При определении указанной платы была применена льготная выкупная цена земельного участка ввиду отчуждения расположенного на участке недвижимого имущества в процессе приватизации государственного предприятия.

В 2017 году администрация обратилась в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи указанного земельного участка и взыскании с общества в пользу администрации неосновательного обогащения за пользование указанным земельным участком (в размере арендной платы), процентов за пользование чужими денежными средствами, ссылаясь на постановление следователя об отказе в возбуждении уголовного дела, согласно которому при подаче заявления о приобретении в собственность земельного участка общество представило поддельный документ - справку БТИ с целью приобретения данного участка по льготной цене.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, заявленные требования удовлетворены.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые по делу судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

В силу п. 1 ст. 36 ЗК РФ, действовавшей до 1 марта 2015 г., исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Приватизация таких земельных участков осуществляется в порядке и на условиях, установленных ЗК РФ, а также федеральными законами.

В п. 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" разъяснено, что, определяя цену земельного участка по договору купли-продажи, заключаемому в соответствии со ст. 36 ЗК РФ, стороны должны руководствоваться Федеральным законом от 25 октября 2001 г. N 137 "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ), содержащим императивную норму о конкретных условиях определения стоимости земельного участка.

Пунктом 1 ст. 2 Закона N 137-ФЗ в редакции, действовавшей на момент подачи обществом заявления о выкупе, предусмотрено, что в соответствии с данным пунктом до 1 июля 2012 г. осуществляется продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, а также в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения либо если эти здания, строения, сооружения были возведены на таких земельных участках вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности зданий,

строений, сооружений.

При приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше трех миллионов человек, и двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

Спорный участок находится в публично-правовом образовании с населением менее трех миллионов человек.

Аналогичный подход, определяющий субъектный состав лиц, имеющих право на приобретение земельного участка по льготной цене, содержался в постановлении администрации, действовавшем на момент заключения спорного договора купли-продажи.

Таким образом, по смыслу п. 1 ст. 2 Закона N 137-ФЗ определяющими критериями применения льготных цен при выкупе указанных в данном пункте земельных участков являются факт нахождения на земельном участке зданий, строений, сооружений, принадлежащих заявителю на праве собственности, которые ранее были отчуждены в процессе приватизации государственных (муниципальных) предприятий либо возведены на таких земельных участках вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности, а также обращение собственника указанного недвижимого имущества с надлежащим заявлением о выкупе земельного участка до 1 июля 2012 г.

При этом право на льготное приобретение земельного участка имеет любой собственник указанных объектов недвижимости независимо от того, приобрел ли он недвижимость при приватизации или в результате последующих сделок (п. 9 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 октября 2016 г.).

Суды, сделав вывод о нарушении земельного законодательства при определении в договоре выкупной цены в размере 2,5% кадастровой стоимости по причине отсутствия документов, подтверждающих отчуждение в процессе приватизации расположенного на участке здания гаража, не учли и в нарушение требований ст. 71, 162, 168 АПК РФ не дали оценку доводам общества и представленным им в дело доказательствам о том, что на момент заключения указанного договора за обществом было зарегистрировано право собственности на комплекс зданий и сооружений, которые в 1993 году были переданы в частную собственность в процессе приватизации предприятия и которые так же как и указанное здание гаража расположены на спорном земельном участке, сформированном для эксплуатации данного комплекса, поэтому общество в любом случае было вправе приобрести по льготной цене участок, занятый его объектами недвижимости и необходимый для их использования.

Кроме того, по утверждению общества, расположенное наряду с другими объектами недвижимости на спорном земельном участке здание гаража возникло в результате реконструкции вспомогательных приватизированных объектов. В подтверждение данного довода общество представило копию заявления объединения от 2002 года, направленного в уполномоченный муниципальный орган о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) гаража на арендованном земельном участке; копию разрешения на выполнение строительно-монтажных работ от 2003 года по реконструкции гаража на промплощадке завода лекарственных препаратов, выданного Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора Российской Федерации публично-правового образования; технический паспорт здания склада (1999 год) и

технический паспорт здания гаража (2011 год), из которых следует, что площадь приватизированного здания склада с вспомогательными пристройками идентична площади реконструированного гаража.

Определение N 306-ЭС18-13221

Споры, возникающие из обязательственных правоотношений

Если одним арендодателем было заключено несколько договоров аренды с разными арендаторами по поводу одного имущества в целом, то арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, возмещения причиненных убытков и уплаты установленной договором неустойки.

Наличие нескольких сделок аренды в отношении одного и того же имущества не влечет недействительность этих сделок.

Обществом (арендатор) и компанией (арендодатель) заключен договор аренды недвижимого имущества. Регистрация данного договора приостановлена из-за наличия в ЕГРП информации о ранее заключенных и не прекращенных в установленном законом порядке договоров аренды этого имущества с третьими лицами.

Общество, ссылаясь на то, что сделка по предоставлению арендодателем имущества уже переданного им ранее в аренду иному лицу не соответствует требованиям действующего законодательства, обратилось в арбитражный суд с иском о признании договора аренды недействительным.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска отказано.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения постановлением арбитражного суда округа, решение суда первой инстанции отменено, заявленное обществом требование удовлетворено.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

В силу п. 3 ст. 611 ГК РФ, если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, - в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со ст. 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

По правилам ст. 398 ГК РФ в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Если вещь еще не передана, преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, - тот, кто раньше предъявил иск.

Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков.

В п. 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (далее - постановление N 73) разъяснено, что при разрешении споров из договоров аренды, которые были заключены по поводу одного и того же имущества (за исключением случаев, когда арендаторы пользуются различными частями одной вещи или пользование вещью осуществляется арендаторами попеременно в различные периоды времени), судам необходимо исходить из того, что если объектом нескольких договоров аренды, заключенных с несколькими лицами, является одно и то же имущество в целом, то к отношениям арендаторов и арендодателя подлежат применению положения ст. 398 ГК РФ. Арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, возмещения причиненных убытков и уплаты установленной договором неустойки.

Судам также необходимо учитывать, что наличие в ЕГРП записи об аренде недвижимой вещи само по себе не препятствует внесению в реестр записи о другом договоре аренды той же вещи. Такое внесение допустимо, например, если обременение устанавливается на весь объект недвижимости в целом, однако исполнение обязательств по одному из договоров аренды не будет препятствовать исполнению обязательств по другому договору (например, если арендаторы используют разные части недвижимой вещи).

Таким образом, действующим законодательством предусмотрен специальный способ защиты арендатора, лишенного возможности использовать вещь по причине того, что ранее она была в целом передана другому арендатору, - требовать возмещения убытков и уплаты установленной договором неустойки. Это означает, что наличие нескольких сделок аренды в отношении одного и того же имущества в целом не влечет недействительность этих сделок, такие договоры порождают лишь различные обязательства перед контрагентами.

Следовательно, вывод суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа применительно к ситуациям заключения арендодателем в отношении одной и той же вещи в целом нескольких договоров аренды с разными лицами, что сделка с арендатором, которому вещь не была передана, является недействительной (ничтожной), сделан при неправильном толковании и применении ст. 398, п. 3 ст. 611 ГК РФ и п. 13 постановления N 73.

Кроме того, само по себе наличие в ЕГРП записей об обременении объектов недвижимости арендой по договорам, заключенным компанией и третьими лицами, не означает, что данные договоры действовали на момент заключения оспариваемого договора аренды с обществом, и не подтверждает факт заключения арендодателем нескольких договоров в отношении одной и той же вещи с разными лицами.

Между тем, в нарушение ст. 71 АПК РФ, суды первой и апелляционной инстанций представленные компанией документы о расторжении договоров аренды с третьими лицами не исследовали и не дали им надлежащей оценки.

Определение N 305-ЭС18-12573

При расторжении нарушенного арендатором договора аренды и заключении замещающего договора по более низкой цене арендодатель имеет право на возмещение конкретных убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном

договоре, и ценой, предусмотренной замещающим договором.

Предприниматель (арендодатель) и общество (арендатор) заключили договор аренды недвижимого имущества. Из-за нарушений обществом условий данного договора предприниматель досрочно расторг его в одностороннем порядке и передал это имущество в аренду компании по более низкой цене.

Впоследствии предприниматель обратился в суд с иском к обществу о взыскании причиненных ему убытков из-за расторжения договора аренды.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, в удовлетворении исковых требований отказано.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении заявленных исковых требований, суды, руководствуясь положениями ст. 15, 393, 393.1, 421 ГК РФ, пришли к выводу, что уменьшение размера арендной платы по вновь заключенным договорам взамен первоначального с обществом не является следствием противоправных действий общества, предпринимателем добровольно включены в договор наименее выгодные для него условия относительно размера арендной платы.

Суды не учли, что ст. 393.1 ГК РФ содержит специальное основание для взыскания убытков. Закон предоставил кредитору право на взыскание убытков в случае, предусмотренном ст. 393.1 ГК РФ, исчисляемых в виде разницы между ценой, установленной в расторгнутом договоре, и ценой замещающей сделки, а также любые другие понесенные им убытки.

Из приведенной нормы права и п. 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" (далее - постановление N 7) следует, что суды при рассмотрении дела должны установить наличие обстоятельств, подтверждающих в том числе: неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора должником, возлагающих на него определенные обязанности; прекращение договора между сторонами явилось следствием нарушения должником условий договора; кредитором заключен аналогичный (замещающий) договор на иных по сравнению с первоначальным договором условиях, ухудшающий его имущественный интерес. При этом добросовестность кредитора и разумность его действий при заключении замещающей сделки предполагается, пока должником не доказано обратное.

Рассмотрение настоящего дела как спора о взыскании убытков, предусмотренных ст. 393.1 ГК РФ, и отказ в его удовлетворении в связи с отсутствием вины общества в причинении убытков не соответствует положениям указанной статьи, необоснованно освобождает общество от неблагоприятных последствий, наступивших у его контрагента после расторжения с ним договора в результате ненадлежащего исполнения им своих обязанностей, усугубившихся впоследствии по причинам, не зависящим от предпринимателя.

Кроме того, суды в обоснование своих выводов также указали на то, что, исходя из представленной в материалы дела аналитической справки, в 2015 году произошла переориентация рынка недвижимости, в связи с чем цены и ставки аренды значительно снизились. Поскольку изложенные в этой справке сведения опровергнуты не были, а общество предлагало

предпринимателю снизить размер арендной платы, суды сочли, что общество при указанных обстоятельствах не может нести риск снижения арендной платы на рынке недвижимости.

Между тем в п. 22 постановления N 7 было разъяснено, что по смыслу ст. 393.1 ГК РФ, пп. 1 и 2 ст. 405 ГК РФ риски изменения цен на сопоставимые товары, работы или услуги возлагаются на сторону, неисполнение или ненадлежащее исполнение договора которой повлекло его досрочное прекращение, например в результате расторжения договора в судебном порядке или одностороннего отказа другой стороны от исполнения обязательства.

Суждение судов о возможности требования возмещения убытков в виде разницы цен только лишь при отрицательной разнице, то есть когда цена заменяющего договора выше цены расторгнутого, не основано на законе. Более того, в случае если по замещающим сделкам предпринимателя цена аренды была бы выше, чем по договорам, заключенным с обществом, у предпринимателя не имелось бы оснований обращаться с иском по данному делу.

Определение N 309-ЭС18-8924

Публично-правовое образование обязано возместить лицу убытки, причиненные действиями работников или служащих этого публично-правового образования по подделке доказательств и незаконному изъятию собственности указанного лица, в частности убытки в виде неполученной арендной платы.

Общество на основании договора купли-продажи в 2005 году приобрело здание, на которое зарегистрировало право собственности в установленном порядке.

В 2010 году общество передало это здание в аренду.

Впоследствии вступившим в законную силу решением суда по другому делу по иску уполномоченного органа (далее - департамент) признано право собственности субъекта Российской Федерации на данное здание. Во исполнение решения суда общество и его арендатор выселены из занимаемых помещений.

При пересмотре указанного дела по вновь открывшимся обстоятельствам решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, в удовлетворении иска департамента к обществу отказано.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к департаменту о взыскании упущенной выгоды, образовавшейся в результате выселения названного общества и его арендатора из здания.

Решением суда первой инстанции иск удовлетворен.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения постановлением арбитражного суда округа, решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении иска отказано.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила постановления суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа и оставила в силе решение суда первой инстанции по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Законом обязанность возмещения вреда может быть

возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда.

Такие случаи, установленные законом, предусмотрены ст. 1068 и 1069 ГК РФ. В силу п. 1 ст. 1068 ГК РФ юридическое лицо либо гражданин возмещает вред, причиненный его работником при исполнении трудовых (служебных, должностных) обязанностей. Согласно ст. 1069 ГК РФ вред, причиненный гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов, в том числе в результате издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит возмещению.

Предъявление иска по данному делу к департаменту обусловлено совершением его работниками на основании предоставленных полномочий действий по приобретению права собственности публичного образования на спорные помещения. Целью обращения в суд с таким иском явилось присуждение имущества в пользу публичного образования. Представление суду документа с признаками подделки, явившегося основным доказательством по делу, в отсутствие иных правовых оснований послужило основанием для удовлетворения иска о признании права собственности за публичным образованием.

Ранее решением арбитражного суда департаменту было отказано в удовлетворении иска к предыдущему собственнику здания о признании за публичным образованием права собственности на это здание. При последующем обращении в суд с аналогичным требованием к обществу, впоследствии приобретшему имущество на основании договора купли-продажи, представители департамента не указали данной информации, представив сфальсифицированный документ в его обоснование.

Судебный акт явился основанием для государственной регистрации права собственности публичного образования, осуществление которой стало возможным после обращения в его интересах за совершением этого регистрационного действия.

В результате рассмотрения спора по указанному делу в пользу департамента, от имени которого действовали его работники, осуществляющие процессуальные полномочия, в том числе по представлению доказательств в обоснование иска, присуждения имущества в пользу публичного образования, у общества прекратилось возникшее на законных основаниях право собственности.

Фактическое владение обществом своими помещениями прервалось в 2015 году в результате исполнения принятого арбитражным судом решения по иску департамента о выселении из них истца и его арендатора после установления факта подделки доказательства (февраль 2011 года).

В связи с утратой владения общество в течение определенного времени не имело возможности извлекать из своего имущества доходы, что повлекло причинение ему вреда.

Таким образом, установленные по делу обстоятельства свидетельствуют о том, что причинившие вред обществу физические лица осуществляли свои служебные обязанности, действовали в интересах публично-правового образования, обладали соответствующими полномочиями, в связи с чем вред на основании ст. 1064, 1068 ГК РФ подлежит взысканию с департамента.

Определение N 305-ЭС18-14652

Процессуальные вопросы

Течение срока исковой давности приостанавливается на срок фактического соблюдения претензионного порядка (с момента направления претензии до момента получения отказа в ее удовлетворении). Непоступление ответа на претензию в течение 30 дней (ч. 5 ст. 4 АПК РФ) либо срока, установленного договором, приравнивается к отказу в удовлетворении претензии, поступившему на 30 день либо в последний день срока, установленного договором.

Правило п. 4 ст. 202 ГК РФ о продлении срока исковой давности до шести месяцев касается тех обстоятельств, которые поименованы в п. 1 ст. 202 ГК РФ.

Корпорация обратилась в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании неустойки за нарушение сроков выполнения работ по государственному контракту.

Решением суда первой инстанции с общества частично взыскана неустойка, в остальной части иска отказано в связи с пропуском срока исковой давности.

Суд апелляционный инстанции признал иск поданным с соблюдением срока исковой давности, отменив решение суда первой инстанции в части отказа в иске.

Постановлением арбитражного суда округа постановление суда апелляционной инстанции отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые по делу судебные акты, направив дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 5 ст. 4 АПК РФ гражданско-правовые споры о взыскании денежных средств по требованиям, возникшим из договоров, других сделок, вследствие неосновательного обогащения могут быть переданы на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении 30 календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом или договором.

В силу п. 3 ст. 202 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 7 мая 2013 г. N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 100-ФЗ), если стороны прибегли к предусмотренной законом процедуре разрешения спора во внесудебном порядке (процедура медиации, посредничество, административная процедура и т.п.), течение срока исковой давности приостанавливается на срок, определенный законом для проведения такой процедуры, а при отсутствии такого срока - на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.

Учитывая, что, в соответствии с переходными положениями (п. 9 ст. 3 Закона N 100-ФЗ), новые сроки исковой давности и правила их исчисления применяются к требованиям, сроки предъявления которых были предусмотрены ранее действовавшим законодательством и не истекли до 1 сентября 2013 г., п. 3 ст. 202 ГК РФ (в редакции Закона N 100-ФЗ) подлежит применению в рассматриваемом деле, поскольку сроки предъявления требований по контракту не истекли до указанной даты.

Как следует из разъяснений, изложенных в п. 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. N 43 "О некоторых вопросах, связанных с

применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" (далее - постановление N 43), согласно п. 3 ст. 202 ГК РФ, течение срока исковой давности приостанавливается, если стороны прибегли к несудебной процедуре разрешения спора, обращение к которой предусмотрено законом, в том числе к обязательному претензионному порядку (например, п. 2 ст. 407 Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации, ст. 55 Федерального закона от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ "О связи", п. 1 ст. 16.1 Федерального закона от 25 апреля 2002 г. N 40-ФЗ "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств", п. 1 ст. 12 Федерального закона от 30 июня 2003 г. N 87-ФЗ "О транспортно-экспедиционной деятельности"). Пункт 3 ст. 202 ГК РФ и п. 16 постановления N 43 были истолкованы в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 6 июня 2016 г. по делу N 301-ЭС16-537, которая заключила, что соблюдение сторонами предусмотренного законом претензионного порядка в срок исковой давности не засчитывается, фактически продлевая его на этот период времени.

Из системного толкования п. 3 ст. 202 ГК РФ и ч. 5 ст. 4 АПК РФ следует правило, в соответствии с которым течение срока исковой давности приостанавливается на срок фактического соблюдения претензионного порядка (с момента направления претензии до момента получения отказа в ее удовлетворении), непоступление ответа на претензию в течение 30 дней либо срока, установленного договором, приравнивается к отказу в удовлетворении претензии, поступившему на 30 день либо в последний день срока, установленного договором. Таким образом, если ответ на претензию не поступил в течение 30 дней или срока, установленного договором, или поступил за их пределами, течение срока исковой давности приостанавливается на 30 дней либо на срок, установленный договором для ответа на претензию.

Довод заявителя и вывод суда апелляционной инстанции о том, что течение срока исковой давности было приостановлено на шесть месяцев с момента направления корпорацией досудебной претензии, основаны на неверном толковании положений законодательства Российской Федерации.

Правило п. 4 ст. 202 ГК РФ о продлении срока исковой давности до шести месяцев касается тех обстоятельств, которые поименованы в п. 1 ст. 202 ГК РФ и характеризуются неопределенностью момента их прекращения. Применительно к соблюдению процедуры досудебного урегулирования спора начало и окончание этой процедуры, влияющей на приостановление течения срока, установлены законом. Иной подход приведет к продлению срока исковой давности на полгода по всем спорам, указанным ч. 5 ст. 4 АПК РФ, что противоречит сути института исковой давности, направленного на защиту правовой определенности в положении ответчика.

В то же время, отменяя постановление суда апелляционной инстанции, суд округа неправомерно посчитал, что направление истцом претензии является его процессуальной обязанностью, предусмотренной ч. 5 ст. 4 АПК РФ, и не приостанавливает течение срока исковой давности на основании п. 3 ст. 202 ГК РФ.

Федеральным законом от 2 марта 2016 г. N 47-ФЗ "О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" обязательный претензионный порядок был введен для большинства гражданско-правовых споров.

С учетом положений ч. 5 ст. 4 АПК РФ до предъявления к ответчику иска о взыскании неустойки по контракту истец обязан направить ему претензию, стороны не вправе отказаться от претензионного порядка, который императивно предписан для них законодателем.

Следовательно, в период соблюдения корпорацией обязательного претензионного порядка течение срока исковой давности по заявленному корпорацией требованию, согласно законодательству Российской Федерации, приостанавливалось.

Суду первой инстанции, в силу п. 3 ст. 202 ГК РФ и ч. 5 ст. 4 АПК РФ, необходимо было исследовать юридически значимые обстоятельства, касающиеся вопросов соблюдения истцом претензионного порядка с целью установления срока, подлежащего исключению из срока исковой давности, что не было сделано.

Определение N 305-ЭС18-8026

Принятие судом в деле о банкротстве судебного акта о применении последствий недействительности сделки путем взыскания с другой стороны сделки стоимости вещи не препятствует удовлетворению иска о виндикации вещи к третьему лицу.

Принятый в рамках дела о банкротстве судебный акт о признании сделки недействительной продолжает действовать и в случае прекращения производства по делу о банкротстве.

Конкурсный управляющий компании обратился в арбитражный суд с иском к обществу об истребовании из чужого незаконного владения автомобиля.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, в удовлетворении заявленного требования отказано.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые по делу судебные акты, направив дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Действующее законодательство допускает защиту конкурсной массы как путем предъявления арбитражным управляющим иска о признании недействительной первой сделки об отчуждении имущества должника и применении последствий ее недействительности в виде взыскания стоимости отчужденного имущества с первого приобретателя (ст. 61.1, 61.6 Закона о банкротстве), так и путем предъявления иска об истребовании этого же имущества из незаконного владения конечного приобретателя (ст. 301, 302 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2010 г. N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - постановление N 63), если право на вещь, отчужденную должником по сделке, после совершения этой сделки было передано другой стороной сделки иному лицу по следующей сделке (например, по договору купли-продажи), то заявление об оспаривании первой сделки предъявляется по правилам ст. 61.8 Закона о банкротстве к другой ее стороне. Если первая сделка будет признана недействительной, должник вправе истребовать спорную вещь у ее второго приобретателя только посредством предъявления к нему виндикационного иска вне рамок дела о банкротстве по правилам ст. 301 и 302 ГК РФ. В случае подсудности виндикационного иска тому же суду, который рассматривает дело о банкротстве, оспаривающее сделку лицо вправе, по правилам ст. 130 АПК РФ, соединить в одном заявлении, подаваемом в рамках дела о банкротстве, требования о признании сделки недействительной и о виндикации переданной по ней вещи; также возбужденное вне рамок дела о банкротстве тем же судом дело по иску о виндикации может быть объединено судом с рассмотрением заявления об оспаривании сделки - их объединенное

рассмотрение осуществляется в рамках дела о банкротстве.

Принятие судом в деле о банкротстве судебного акта о применении последствий недействительности первой сделки путем взыскания с другой стороны сделки стоимости вещи не препятствует удовлетворению иска о ее виндикации. Однако если к моменту рассмотрения виндикационного иска стоимость вещи будет уже фактически полностью уплачена должнику стороной первой сделки, то суд отказывает в виндикационном иске.

При наличии двух судебных актов (о применении последствий недействительности сделки путем взыскания стоимости вещи и о виндикации вещи у иного лица) судам необходимо учитывать следующее. Если будет исполнен один судебный акт, то исполнительное производство по второму судебному акту оканчивается судебным приставом-исполнителем в порядке ст. 47 Федерального закона от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве"; если будут исполнены оба судебных акта, то по позднее исполненному осуществляется поворот исполнения в порядке ст. 325 АПК РФ.

Таким образом, постановлением N 63 установлено условие для отказа в удовлетворении виндикационного иска после принятия судом в деле о банкротстве судебного акта о применении последствий недействительности первой сделки путем взыскания с другой стороны сделки стоимости вещи - полная фактическая оплата стороной первой сделки стоимости вещи должнику.

Между тем при рассмотрении дела о банкротстве компании суды признали представленные доказательства (копии векселей, акты приема-передачи) ненадлежащими, не подтверждающими факт оплаты автомобиля по договору купли-продажи автомобиля, в связи с чем пришли к выводам, что фактически состоялось дарение указанного имущества между коммерческими организациями, и признали указанную сделку недействительной по основаниям п. 1 ст. 166, п. 1 ст. 167, ст. 168 и п. 4 ст. 575 ГК РФ.

Следовательно, ошибочными являются выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что после прекращения производства по делу о банкротстве компании судебный акт, принятый в рамках прекращенного дела о банкротстве компании, не имеет силы и в этой связи договор купли-продажи автомобиля является действующим.

Кроме того, согласно п. 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2012 г. N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве", если в рамках дела о банкротстве суд рассмотрел заявление об оспаривании сделки по правилам гл. III.1 Закона о банкротстве, заявление о привлечении лица к субсидиарной ответственности в порядке ст. 10 Закона о банкротстве или требование кредитора в порядке ст. 71 или 100 Закона о банкротстве и принял по результатам его рассмотрения определение по существу, то последующее прекращение производства по делу о банкротстве не препятствует рассмотрению апелляционной или кассационной жалобы на указанное определение, а также заявления о пересмотре в порядке надзора этого определения.

Из системного толкования положений действующего законодательства, с учетом приведенных разъяснений, следует, что принятый в рамках дела о банкротстве судебный акт о признании сделки недействительной распространяет свое действие и в случае прекращения производства по делу о банкротстве. Исключение могут составлять случаи, когда судебный акт после прекращения производства по делу о банкротстве будет пересмотрен по правилам гл. 37 АПК РФ при наличии соответствующих оснований.

Правовые механизмы, ограничивающие возможность истца восстановить владение вещью и

одновременно получить денежные средства, составляющие ее стоимость, подлежали бы применению на стадии исполнения вступившего в силу определения арбитражного суда о применении последствий недействительности сделки. Однако, как установлено судами и не оспаривается сторонами, указанный судебный акт не исполнен, денежные средства, подлежащие взысканию с покупателя автомобиля как последствия применения недействительной сделки, не перечислены компании.

Учитывая, что спорный автомобиль по договору купли-продажи был передан покупателем автомобиля обществу, конкурсный управляющий компании, исходя из разъяснений, содержащихся в пп. 32 и 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 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" вправе предъявить иск о возврате имущества по правилам ст. 301, 302 ГК РФ.

Определение N 305-ЭС18-9344