



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 5 декабря 2019 года № 308-КГ18-16552 (2-5)

г. Москва

Дело № А53-16038/2017

Резолютивная часть определения объявлена 28 ноября 2019 года.

Полный текст определения изготовлен 5 декабря 2019 года.

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

председательствующего судьи Букиной И.А.,

судей Кирейковой Г.Г. и Корнелюк Е.С. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (далее – Управление Росреестра), Бондаревой В.Б., Бондаревой Е.Б., Семиной О.А., Ефимовой Н.П., Строгановой Н.А., Ковалевой Л.Ю., Николаевой Е.Ю., Дробязко А.А., Масычева С.И., Ткаченко В.П., Демакова С.В., Попова Э.В., Морозова О.Н., Рыбальченко С.Г., Козина Г.Ш., Сергеевой И.Г. (далее – группа граждан, участвующих в строительстве) на решение Арбитражного суда Ростовской области от 28.11.2018 (судья Андрианова Ю.Ю.) и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.06.2019 (судьи Артмакина Е.В., Коржинек Е.Л. и Садовников А.В.) по делу № А53-16038/2017.

В судебном заседании приняли участие Бондарева Елена Борисовна и Сергеева Ирина Георгиевна, а также представители:

Бондаревой Виктории Борисовны – Мисюк Н.А. по доверенности от 13.12.2018;

Бондаревой Елены Борисовны – Мисюк Н.А. по доверенности от 05.06.2017;

Семиной Ольги Александровны – Мисюк Н.А. по доверенности от 04.10.2016;

Сергеевой Ирины Георгиевны – Сергеев И.В. по доверенности от 28.11.2019;

общества с ограниченной ответственностью «Инвестрадиострой» – Авакян К.С. по доверенности от 27.11.2019 и Ларионов А.Н. по доверенности от 29.05.2019.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Букиной И.А. и объяснения участвующих в деле лиц и их представителей, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

общество «Инвестрадиострой» обратилось с заявлением к Управлению Росреестра о признании незаконным бездействия, выраженного в непогашении записей об ипотеках и записей о сделках (договорах долевого участия в строительстве) при государственной регистрации перехода права собственности на объект незавершенного строительства общей площадью 24 810,9 кв.м, степень готовности: 20%, кадастровый номер: 61:44:0012246:184 (далее – объект незавершенного строительства); права аренды земельного участка общей площадью 6 049 кв. м, кадастровый номер: 61:44:012246:10 (далее – земельный участок), расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, проспект Михаила Нагибина, 38.

При новом рассмотрении спора решением суда первой инстанции от 28.11.2018 заявленные требования удовлетворены.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 16.04.2019 (судьи Ильина М.В., Соловьева М.В. и Филимонова С.С.) решение суда первой инстанции от 28.11.2018 отменил, в удовлетворении заявленных требований отказал.

Постановлением суда округа от 21.06.2019 постановление суда апелляционной инстанции от 16.04.2019 отменено, решение суда первой инстанции от 28.11.2018 оставлено в силе.

Управление Росреестра и группа граждан, участвующих в строительстве, обратились в Верховный Суд Российской Федерации с кассационными жалобами, в которых просят обжалуемые судебные акты отменить.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 06.11.2019 (судья Букина И.А.) кассационные жалобы вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании Бондарева Е.Б. и Сергеева И.Г., их представители, а также представители Бондаревой В.Б. и Семиной О.А.

поддержали доводы, изложенные в кассационных жалобах, а представители общества «Инвестрадиострой» возражали против их удовлетворения.

Иные участвующие в деле лица, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, своих представителей в суд не направили, что не препятствует рассмотрению дела в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах, выслушав участвующих в деле лиц и их представителей, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 18.03.2003 между ОАО «СевкавНИПИАгропром» (исполнителем) и ГУ МВД по Ростовской области (заказчиком) заключен договор подряда, по условиям которого исполнитель обязался совершить действия по проектированию и строительству 240-квартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. М. Нагибина, 38.

ОАО «СевкавНИПИАгропром» заключило с ООО «СИГ» договор на капитальное строительство и сдачу в эксплуатацию жилого дома от 19.09.2003 № 17/2-09-С. По условиям названного договора общество «СИГ» обязалось за счет собственных средств осуществить строительство объекта, ввести его в эксплуатацию в срок до 01.07.2006. Кроме того, данное общество получило право привлекать денежные средства на строительство объекта от третьих лиц. Реализуя названные полномочия, общество «СИГ» впоследствии заключило с физическими лицами договоры на участие в долевом строительстве жилого дома.

В связи с нарушением сроков строительства, ввода объекта в эксплуатацию и невозможностью ОАО «СевкавНИПИАгропром» исполнять свои обязательства ГУ МВД письмом от 18.09.2003 уведомило подрядчика о расторжении договора.

14.03.2006 общество «СК «Гарант Строй» направило в адрес ГУ МВД письмо, в котором указало на готовность принять на себя обязательства общества «СИГ» и перезаключить новые договоры с дольщиками на тех же условиях.

04.04.2006 между обществом «СК «Гарант Строй» и ГУ МВД заключен договор подряда на капитальное строительство и сдачу в эксплуатацию 240-квартирного жилого дома по названному адресу, после чего общество «СИГ» направило дольщикам письма с предложением перезаключить договор с новым лицом – обществом «СК «Гарант Строй».

14.12.2007 между обществом «СК «Гарант Строй» (инвестором) и ГУ МВД заключен инвестиционный договор долевого участия в строительстве спорного дома, по условиям которого ГУ МВД обязалось предоставить инвестору земельный участок по указанному адресу, а

инвестор – построить жилой дом. Кроме того, инвестору предоставлено право на заключение договоров долевого участия в строительстве с третьими лицами.

В приложении № 1 к инвестиционному договору составлен перечень участников строительства (ранее вступивших в отношения с обществом «СИГ»), обязательства по которым на себя взяло общество «СК «Гарант Строй». В этих целях стороны (общество «СК «Гарант Строй» и ГУ МВД) 14.12.2007 заключили также агентский договор № 17/05-А-12 по переоформлению договоров долевого участия в строительстве.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 24.08.2015 по делу № А53-11325/2011 общество «СК «Гарант-Строй» признано несостоятельным (банкротом), открыта процедура конкурсного производства.

В рамках дела о банкротстве определением Арбитражного суда Ростовской области от 24.11.2014 за обществом «СК «Гарант-Строй» признано право аренды спорного земельного участка с кадастровым номером 61:44:012246:10, суд обязал ГУ МВД по Ростовской области и Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Ростовской области в течение одного месяца с момента вынесения определения осуществить действия по заключению договора перенайма земельного участка с обществом «СК «Гарант-Строй».

11.12.2015 состоялось собрание кредиторов общества «СК «Гарант-Строй», по результатам которого принято решение о реализации спорного объекта незавершенного строительства и права аренды на земельный участок, утверждено Предложение о порядке, сроках и об условиях реализации имущества должника (с учетом последующих изменений от 16.02.2016). Имущество выставлено на торги с обременением в виде требования к покупателю принять на себя обязанность общества «СК «Гарант-Строй» предоставить жилые помещения и/или денежные средства участникам строительства согласно реестру требований кредиторов (в том числе о передаче жилых помещений).

08.04.2016 проведены открытые торги (№ ОКОФЦ-20086) по продаже спорного имущества, обремененного обязательствами должника по предоставлению жилых помещений и денежных средств участникам строительства.

По итогам проведенных торгов победителем признано общество «Инвестрадиострой», с которым должник заключил договор купли-продажи прав и обязанностей застройщика по незавершенному строительством объекту от 06.05.2016. Право собственности на объект незавершенного строительства зарегистрировано за покупателем.

Во исполнение договора между участниками строительства, обществом «СК «Гарант Строй» и обществом «Инвестрадиострой»

заключено соглашение о переводе долга, согласно которому последнее обязалось исполнить перед участниками долевого строительства обязательства, связанные со строительством объекта.

При переходе права собственности на объект незавершенного строительства и права аренды на земельный участок к покупателю записи об ипотеках и о договорах участия в долевом строительстве не погашены, в связи с чем общество «Инвестрадиострой» 02.02.2017 обратилось в Управление Росреестра с заявлением о погашении соответствующих записей об обременении объектов. В письме от 27.02.2017 № 14-1151 Управление указало, что погашение регистрационных записей возможно только при наличии оснований, предусмотренных действующим законодательством.

Полагая, что бездействие Управления Росреестра, выразившееся в непогашении при государственной регистрации перехода права собственности на объект незавершенного строительства записей об ипотеках и о договорах участия в долевом строительстве, является незаконным, общество «Инвестрадиострой» обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Разрешая спор при новом рассмотрении, суд первой инстанции сослался на положения статей 18.1, 110, 111, 126, 131, 142 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также на правовую позицию, изложенную в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.05.2016 № 308-ЭС16-1368, и исходил из того, что при реализации имущества на торгах в рамках дела о банкротстве организации происходит прекращение прав третьих лиц на данное имущество и покупатель получает вещь свободной от каких-либо правоприязаний. Учитывая изложенное, суд пришел к выводу, что после продажи спорного объекта залог прекратился, в связи с чем у Управления Росреестра в данном случае не имеется оснований для сохранения спорных обременений при регистрации перехода права собственности.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал, что право собственности общества «Инвестрадиострой» на объект незавершенного строительства было зарегистрировано 25.05.2016, право аренды на земельный участок – 08.07.2016. В расписках в получении документов на государственную регистрацию, полученных после названных дат, имеются отметки о получении обществом документов, содержащих записи о сохранении обременения в виде ипотеки в силу закона. Аналогичное указание имеется в свидетельстве от 25.05.2016 о государственной регистрации права собственности общества «Инвестрадиострой». Таким образом, суд пришел к выводу, что летом 2016 года обществу уже было известно о том, что Управление Росреестра не предприняло мер по

снятию обременений. Поскольку заявление по настоящему делу направлено в суд почтой 02.06.2017, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что предусмотренный частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации трехмесячный срок, установленный для обращения с рассматриваемым заявлением, пропущен обществом, в силу чего оно не подлежит удовлетворению.

Суд округа отменил постановление суда апелляционной инстанции, придя к выводу как о наличии оснований для удовлетворения требований по существу, так и о том, что общество «Инвестрадиострой» обратилось с заявлением в пределах трехмесячного срока. Как указал суд округа, общество 02.02.2017 обращалось в Управление Росреестра с заявлением о погашении записей об обременении. Управление направило ответ от 27.02.2017 № 14-1151, указав, что погашение регистрационных записей возможно только при наличии оснований, предусмотренных действующим законодательством, данный ответ получен обществом 04.03.2017. Заявление по настоящему делу направлено в суд 02.06.2017, следовательно, срок не пропущен. При таких условиях суд округа оставил в силе решение суда первой инстанции об удовлетворении заявления.

Между тем как судами первой инстанции и округа, так и судом апелляционной инстанции не учтено следующее.

Обращаясь с заявлением об оспаривании действий (бездействия) органа, наделенного публичными полномочиями, заявитель приводил доводы о том, что записи в государственном реестре недвижимости об обременении спорного объекта в пользу участников строительства должны быть погашены, то есть фактически оспаривал наличие правопритязаний таких лиц в отношении объекта незавершенного строительства.

Однако согласно пункту 56 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

Таким образом, если заявитель полагал, что сохранение записей об обременении недвижимого имущества нарушает его права как собственника, ему необходимо было предъявлять иск к участникам

строительства о признании ипотек, а также обязательств, вытекающих из договоров долевого участия в строительстве, прекратившимися.

Однако и при рассмотрении в данном случае требований по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основания для удовлетворения требований отсутствуют.

Судебная коллегия соглашается с выводами судов первой инстанции и округа о том, что предусмотренный частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации трехмесячный срок, установленный для обращения с рассматриваемым заявлением, не пропущен обществом.

Относительно правомерности требований заявителя по существу необходимо отметить следующее.

Действительно, по общему правилу реализация имущества на торгах в деле о банкротстве приводит к прекращению имевшихся ранее залоговых прав третьих лиц в отношении данного имущества, покупатель приобретает вещь свободной от подобных правоприязаний (статья 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 138 Закона о банкротстве, определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.05.2016 № 308-ЭС16-1368). Наличие определенности в правовом режиме выставленного на торги имущества приводит к повышению привлекательности предлагаемого к продаже лота, что в конечном счете должно благоприятно отразиться на формировании итоговой цены торгов и на пополнении конкурсной массы должника. Следовательно, подобное регулирование направлено как на поддержание стабильности оборота, так и на максимально возможное удовлетворение интересов кредиторов в деле о банкротстве.

Вместе с тем в рамках настоящего дела судами установлено, что по условиям торгов, проведенных в деле о банкротстве общества «СК «Гарант-Строй», и заключенного по их итогам договора купли-продажи имущество (объект незавершенного строительства и право аренды земельного участка) продавалось с обременением в виде прав участников строительства, вытекающих из договоров долевого участия и иных сделок, по которым застройщик обязался передать право собственности на будущие квартиры.

Очевидно, что наличие подобных обременений определенно влияло и на сумму состоявшейся на торгах сделки. Фактически, выставляя на торги объект незавершенного строительства с обременением в виде прав участников строительства, конкурсный управляющий обществом «СК «Гарант-Строй» осуществил поиск инвестора, готового взять на себя обязательства окончить строительство, по аналогии с процедурой урегулирования обязательств застройщика, предусмотренной в настоящее время положениями статей 201.15-1 и 201.15-2 Закона о банкротстве.

Учитывая наличие подобных условий торгов и заключенных впоследствии между обществами «Инвестрадиострой» и «СК «Гарант-Строй» сделок, у судов первой инстанции и округа в силу положений подпункта 2 пункта 1 статьи 352 и пункта 1 статьи 353 Гражданского кодекса Российской Федерации не имелось оснований полагать, что права участников строительства в отношении спорного объекта прекращены. В связи с этим действия (бездействие) регистрирующего органа, сохранившего в ЕГРН записи об обременениях при регистрации перехода права собственности, являлись законными, основания для удовлетворения заявленных требований отсутствовали.

В связи с тем, что в принятых по делу судебных актах содержатся нарушения норм права, которые повлияли на исход рассмотрения дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов участников строительства в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, данные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с принятием нового судебного акта об отказе в удовлетворении заявленных требований. При этом постановление суда апелляционной инстанции также отменяется, потому что он отказал в удовлетворении заявления по мотиву пропуска трехмесячного срока, установленного частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а не в связи с тем, что признал действия (бездействие) регистрирующего органа законными.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда Ростовской области от 28.11.2018, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.06.2019 по делу № А53-16038/2017 отменить.

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Председательствующий-судья

И.А. Букина

судья

Г.Г. Кирейкова

судья

Е.С. Корнелюк