



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС19-3996 (6)

г. Москва

Дело № А40-109856/2017

20 августа 2020 г.

резолютивная часть определения объявлена 13.08.2020  
полный текст определения изготовлен 20.08.2020

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,  
судей Корнелюк Е.С. и Самуйлова С.В., –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Ингуловой Виктории Борисовны на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.03.2020 по делу № А40-109856/2017 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие Ингулова Виктория Борисовна, а также представители:

Ингуловой Виктории Борисовны – Симанков О.М. (по доверенности от 10.01.2019);

Дьяконовой Маргариты Сергеевны – Макарова С.В. (по доверенности от 08.07.2020);

Решетникова Дмитрия Олеговича – Мякшина Я.А. (по доверенности от 03.03.2020);

финансового управляющего Мальцева Дениса Викторовича – Карнаух И.В. (по доверенности от 14.06.2019).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения Ингуловой В.Б., ее представителя, представителя Дьяконовой М.С., поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителей Решетникова Д.О. и финансового управляющего Мальцева Д.В., просивших обжалуемые судебные акты оставить без изменения,

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**У С Т А Н О В И Л А:**

Ингулова В.Б. в рамках дела о банкротстве Дьяконовой М.С. обратилась в суд с заявлением о признании недействительными торгов по продаже квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 28, корп. 1, кв. 91, площадью 35,8 кв. метра, кадастровый номер: 77:06:0004001:4830 (далее – квартира), оформленных протоколом от 19.12.2018, договора купли-продажи квартиры от 26.12.2018, заключенного по результатам этих торгов, а также о применении последствий недействительности названных торгов и договора в виде прекращения права собственности Решетникова Д.О. на квартиру и признания права собственности Ингуловой В.Б. на нее.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 27.09.2019 признаны недействительными результаты торгов, в удовлетворении заявления Ингуловой В.Б. в остальной части отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2019 определение суда первой инстанции отменено, заявление Ингуловой В.Б. признано необоснованным.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 17.03.2020 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Ингулова В.Б. просит отменить постановления судов апелляционной инстанции и округа.

В отзывах на кассационную жалобу Решетников Д.О. и финансовый управляющий Мальцев Д.В. просят обжалуемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В. от 17.07.2020 кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзывах на нее, объяснениях явившихся в судебное заседание представителей лиц, участвующих в обособленном споре, судебная коллегия считает, что постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене полностью, а определение суда первой инстанции – в части по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, Дьяконова М.С. (продавец) и Ингулова В.Б. (покупатель) 23.04.2015 заключили договор купли-продажи квартиры. Цена договора составила 9 300 000 рублей.

Запись о регистрации права собственности Ингуловой В.Б. на квартиру внесена в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.05.2015 (далее – государственный реестр).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 14.08.2017 возбуждено дело о банкротстве Дьяконовой М.С. Решением того же суда от 24.10.2017 она признана банкротом, введена процедура реализации ее имущества, в ходе которой финансовый управляющий Мальцев Д.В. обратился в суд с заявлением о признании договора купли-продажи квартиры от 23.04.2015 недействительным.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 20.04.2018 заявление финансового управляющего удовлетворено, договор от 23.04.2015 признан недействительным, применены последствия его недействительности в виде признания права собственности Дьяконовой М.С. на квартиру. При этом ни Ингулова В.Б., ни ее представитель в судебных заседаниях суда первой инстанции участия не принимали.

На основании указанного определения 30.05.2018 внесена запись о регистрации права собственности Дьяконовой М.С. на квартиру.

В дальнейшем квартира была выставлена финансовым управляющим Мальцевым Д.В. на продажу как имущество Дьяконовой М.С. (должника), составляющее конкурсную массу. Торги по продаже квартиры состоялись 19.12.2018, их победителем признан Решетников Д.О., с которым 26.12.2018 финансовый управляющий Мальцев Д.В. заключил договор купли-продажи квартиры по цене 6 826 741 рубль 90 копеек. В тот же день Мальцев Д.В. и Решетников Д.О. составили акт приема-передачи квартиры, согласно которому первый передал, а второй принял квартиру.

За день до подписания договора купли-продажи и акта приема-передачи к нему (25.12.2018) представители финансового управляющего Мальцева Д.В. выехали к месту нахождения квартиры и оформили акт. В этом акте отражено, что соседи Ингуловой В.Б. отказались допустить представителей управляющего в общеквартирный коридор, отгороженный металлической дверью, вызвали сотрудников полиции и родственников Ингуловой В.Б., родственники Ингуловой В.Б. сделали заявление о незаконности действий представителей управляющего, отказали им в доступе в квартиру.

Финансовый управляющий 25.12.2018 составил иск о признании Ингуловой В.Б. утратившей право пользования квартирой, указав в нем на то, что Ингулова В.Б., не являясь собственником, фактически владеет квартирой, хранит в ней личные вещи, отказывается передать управляющему ключи. Данный иск 09.01.2019 поступил в Гагаринский районный суд города Москвы.

В свою очередь, Ингулова В.Б., узнав о притязаниях третьих лиц на квартиру, подала 18.01.2019 апелляционную жалобу на определение суда первой инстанции от 20.04.2018, заявив ходатайство о восстановлении пропущенного срока на обжалование. Сведения о поступлении апелляционной жалобы в суд были публично раскрыты 13.02.2019 путем размещения в общедоступной информационной системе «Картотека арбитражных дел», обеспечивающей автоматический централизованный сбор информации о движении судебных дел из арбитражных судов и представление этой информации в сети «Интернет».

Вскоре после этого в государственный реестр внесена запись от 18.02.2019 о регистрации права собственности Решетникова Д.О. на квартиру.

Впоследствии Девятый арбитражный апелляционный суд, признав уважительными причины пропуска Ингуловой В.Б. срока на обжалование определения от 20.04.2018, постановлением от 04.04.2019 отменил данное определение и отказал в удовлетворении заявления финансового управляющего о признании договора купли-продажи квартиры от 23.04.2015 недействительным и о применении последствий его недействительности. Суд установил, что Ингулова В.Б., приобретая квартиру, действовала добросовестно, исполнила надлежащим образом обязательство по оплате недвижимости, цена сделки соответствовала рыночной.

Ингулова В.Б., добившись отмены судебного акта о недействительности договора о продаже ей квартиры, 16.05.2019 обратилась в суд первой инстанции с заявлением о признании недействительными торгов, проведенных 19.12.2018, договора купли-продажи квартиры, заключенного 26.12.2018 Мальцевым Д.В. и Решетниковым Д.О., прекращении права собственности Решетникова Д.О. на квартиру и признании ее права собственности на квартиру.

До разрешения данного спора арбитражным судом судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда апелляционным определением от 22.08.2019 отказала в удовлетворении иска финансового управляющего Мальцева Д.В. (его правопреемника Решетникова Д.О.) о признании Ингуловой В.Б. утратившей право пользования квартирой. Суд общей юрисдикции исходил из того, что право собственности Ингуловой В.Б. на квартиру возникло на основании действительного договора купли-продажи от 23.04.2015, это право она никогда не утрачивала, в том числе не утрачивала право пользования жилым помещением, недвижимость с момента приобретения из ее фактического владения не выбывала.

Затем в рамках настоящего обособленного спора Арбитражный суд города Москвы определением от 27.09.2019 удовлетворил в части заявление Ингуловой В.Б., признав недействительными результаты торгов, состоявшихся 19.12.2018.

Суд апелляционной инстанции отменил названное определение суда первой инстанции и признал заявление Ингуловой В.Б. необоснованным. Постановление суда апелляционной инстанции мотивировано тем, что торги могут быть признаны недействительными только при нарушении процедуры их проведения, в рассматриваемом случае таких нарушений не допущено, квартира на момент продажи Решетникову Д.О. была включена в конкурсную массу Дьяконовой М.С.

Суд округа согласился с судом апелляционной инстанции.

Между тем арбитражными судами не учтено следующее.

Ингулова В.Б., как верно отметил суд общей юрисдикции, приобрела право собственности на квартиру на основании действительного договора купли-продажи от 23.04.2015, исполненного обеими сторонами. Она приняла

недвижимость в фактическое владение, оплатила ее и зарегистрировала право собственности за собой в государственном реестре, став собственником в силу пункта 2 статьи 8.1, пункта 2 статьи 218, пункта 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

С момента приобретения квартира из ее владения никогда не выбывала.

В соответствии с пунктом 1 статьи 235 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Установленные законом основания для прекращения права собственности Ингуловой В.Б. не возникли. Ошибочное судебное решение, отмененное впоследствии, к числу таких оснований не относится. Следовательно, внесенные в государственный реестр записи о прекращении права собственности Ингуловой В.Б. на квартиру и восстановлении права собственности Дьяконовой М.С. являлись недостоверными.

Поскольку квартира включена в конкурсную массу в отсутствие к тому законных оснований финансовый управляющий не мог распорядиться данной квартирой (пункт 1 статьи 209 ГК РФ).

В случае проявления Решетниковым О.Д. минимальной степени осмотрительности, которая от него требовалась в сложившейся ситуации, – осмотра недвижимости перед заключением сделки, он с неизбежностью узнал бы о том, что владение осуществляется иным, отличным от продавца, лицом, и о пороках регистрационной записи о восстановлении права собственности Дьяконовой М.С. на квартиру. Поэтому Решетников О.Д. не может считаться добросовестным приобретателем. Он, равно как и финансовый управляющий, выехавший на осмотр квартиры только после ее продажи с торгов, не вправе в силу абзаца второго пункта 6 статьи 8.1 ГК РФ обосновывать возражения по иску Ингуловой В.Б. ссылками на то, что они разумно полагались на записи государственного реестра о правах Дьяконовой М.С., не зная об их недостоверности.

Кроме того, к отношениям, касающимся исполнения договора об отчуждении квартиры Решетникову Д.О., подлежат применению положения параграфа 7 главы 30 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 ГК РФ основной обязанностью продавца по договору купли-продажи недвижимости является передача вещи в собственность покупателю. Согласно пункту 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации. Одновременно пункт 1 статьи 556 ГК РФ устанавливает специальные правила передачи проданного недвижимого имущества от продавца к покупателю: такая передача в обязательном порядке оформляется особым документом – подписываемым сторонами сделки передаточным актом либо иным документом о передаче (абзац первый); обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого

имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче, если иное не предусмотрено законом или договором (абзац второй).

Таким образом, статьи 551, 556 ГК РФ определяют момент исполнения продавцом недвижимого имущества обязанности по его передаче покупателю: передача должна состояться до государственной регистрации перехода права собственности, условие о передаче имущества после государственной регистрации перехода права может быть согласовано сторонами в договоре или закреплено в законе.

Мальцев Д.В. и Решетников Д.О. в договоре от 26.12.2018 не отошли от диспозитивных положений абзаца второго пункта 1 статьи 556 ГК РФ, а именно, не предусмотрели, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать квартиру. В связи с этим они оформили акт приема-передачи квартиры от 26.12.2018. Однако данный акт, представленный в регистрирующий орган, заведомо недостоверен: Мальцев Д.В. в принципе не мог передать квартиру Решетникову Д.О., а Решетников Д.О. принять ее, поскольку имущество все время находилась во владении Ингуловой В.Б.

Основная обязанность по договору купли-продажи от 26.12.2018 не была исполнена продавцом – не состоялась передача недвижимости покупателю, являющаяся в данном случае необходимой предпосылкой для регистрации перехода права собственности. Такая правовая позиция соответствует смыслу разъяснений, данных в абзацах втором – четвертом пункта 61 совместного постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и 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» (далее – постановление № 10/22).

Значит, Мальцев Д.В. и Решетников Д.О., составив заведомо недостоверный передаточный акт, искусственно исключили из юридического состава, требующегося для регистрации перехода права собственности, фактическую передачу имущества по договору купли-продажи.

При таких обстоятельствах, следует признать, что Решетников Д.О. не приобрел право собственности на квартиру (пункт 2 статьи 218 ГК РФ).

Судебная коллегия считает, что права Ингуловой В.Б. были нарушены не самими фактами проведения торгов, заключения договора с Решетниковым Д.О., а регистрацией права собственности последнего. Эта регистрация была осуществлена безосновательно и привела к тому, что юридическая судьба квартиры была решена вопреки воле собственника, оставшегося лишь фактическим владельцем.

Как разъяснено в пунктах 58 и 59 постановления № 10/22 лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности. Если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае

представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Требование о признании права собственности на квартиру, наряду с другими, Ингулова В.Б., не состоящая в обязательственных правоотношениях с Решетниковым Д.О. и не утратившая владение, передала на разрешение арбитражного суда первой инстанции. Данное требование она обратила к надлежащему ответчику – лицу, числящемуся в государственном реестре правообладателем. Именно указанное требование подлежало удовлетворению судом, поскольку в этой части Ингулова В.Б. избрала надлежащий способ защиты и ее иск подтвержден необходимыми доказательствами. Соответствующее судебное решение о признании права собственности Ингуловой В.Б. должно было стать основанием для корректировки записей государственного реестра, приведения их в соответствие с реальным положением дел (абзац второй пункта 52 постановления № 10/22).

Однако в настоящее время судебная коллегия лишена возможности удовлетворить названное требование Ингуловой В.Б., поскольку, как пояснили в судебном заседании ее представитель, представители финансового управляющего и Решетникова Д.О., после истребования дела Верховным Судом Российской Федерации подписан договор о дальнейшем отчуждении квартиры иному лицу, переход права собственности к которому зарегистрирован в государственном реестре. Последний правообладатель к участию в деле не привлечен.

При этом согласно положениям пункта 1 статьи 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основной задачей судопроизводства в арбитражном суде является защита нарушенных прав и законных интересов.

Ингулова В.Б., не совершившая каких-либо неосмотрительных и тем более противоправных действий, с января 2019 года активно пытается в судебном порядке защитить права на приобретенную в соответствии с законом квартиру, в которой она фактически проживает, в трех судебных процессах – в рамках споров о недействительности договора купли-продажи от 23.04.2015, о ее выселении и настоящего спора.

Исходя из обстоятельств рассматриваемого дела, изменившихся после подачи кассационной жалобы, судебная коллегия считает возможным изложить в резолютивной части своего определения вывод о том, что право собственности Решетникова Д.О. на квартиру никогда не возникало, и оставить в силе определение суда первой инстанции в части признания результата торгов (договора от 26.12.2018) недействительным, имея ввиду недействительность порожденного этим договором юридического эффекта в виде перехода права собственности к Решетникову Д.О.

Иной итог разрешения настоящего спора на данном этапе не соответствовал бы принципу эффективности судебной защиты.

На основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене полностью, а определение суда первой инстанции – в

части, требование о признании права собственности Ингуловой В.Б. на квартиру следует направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении данного требования суду надлежит рассмотреть вопрос о привлечении в качестве ответчика последнего правообладателя квартиры, числящегося таковым в государственном реестре, дать оценку его действиям по заключению сделки в отношении квартиры в период рассмотрения спора Верховным Судом Российской Федерации, после чего разрешить заявление Ингуловой В.Б. в части признания права собственности.

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:**

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.03.2020 по делу № А40-109856/2017 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Определение Арбитражного суда города Москвы от 27.09.2019 по названному делу отменить в части отказа в удовлетворении требований Ингуловой В.Б.

Признать не возникшим право собственности Решетникова Дмитрия Олеговича на квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 28, корп. 1, кв. 91, площадью 35,8 кв. метра, кадастровый номер: 77:06:0004001:4830.

Требование о признании права собственности Ингуловой В.Б. на указанную квартиру направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В остальной части определение Арбитражного суда города Москвы от 27.09.2019 оставить в силе.

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

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

Е.С. Корнелюк

судья

С.В. Самуйлов