

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС21-18687

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

03 марта 2022 г.

Резолютивная часть определения объявлена 24.02.2022.

Полный текст определения изготовлен 03.03.2022.

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

при участии представителей индивидуального предпринимателя Осипова Ефрема Алексеевича – Медушевой Т.В. (доверенность от 30.04.2021), Лящевского Б.И. (доверенность от 30.04.2021), Гниденко Дмитрия Александровича (финансового управляющего индивидуального предпринимателя Ростовцевой Татьяны Викторовны) – Новичкова А.Н. (доверенность от 21.08.2021),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Осипова Ефрема Алексеевича (р.п. Селятино, Наро-Фоминский район, Московская область) на решение Арбитражного суда города Москвы от 17.11.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.07.2021 по делу № А40-51969/2020,

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель Осипов Ефрем Алексеевич обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к индивидуальному предпринимателю Ростовцевой Татьяне Викторовне в лице финансового управляющего Гниденко Дмитрия Александровича (далее – финансовый

управляющий) о взыскании 4 263 280 руб. неосновательного обогащения в виде невозвращенного задатка, внесенного истцом.

Арбитражный суд города Москвы решением от 17.11.2020, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2021 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 06.07.2021, отказал в иске.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Осипов Е.А., ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Определением от 31.01.2022 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Осипова Е.А. вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Отзыв на кассационную жалобу не представлен.

В судебном заседании представители Осипова Е.А. поддержали доводы жалобы, а представитель финансового управляющего просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Согласно части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Арбитражный суд города Москвы решением от 12.05.2017 по делу № А40-113146/2015 признал гражданина – должника Ростовцеву Т.В. несостоятельным (банкротом); ввел в отношении Ростовцевой Т.В. процедуру реализации имущества и утвердил финансовым управляющим Гниденко Д.А.

Финансовый управляющий 12.06.2019 на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве и на сайте оператора электронной площадки закрытого акционерного общества «Сбербанк-АСТ» разместил объявление о проведении открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника - жилого дома общей площадью 388 кв.м и земельного участка площадью 1200 кв.м с кадастровым номером 50:26:191002:0016, расположенных по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район,

сельское поселение Первомайское, ПКИЗ «Ново-Спасское», участок № 132. Указанное сообщение содержало информацию о том, что продаваемое имущество принадлежит должнику на праве собственности и является предметом залога публичного акционерного общества «Сбербанк».

Осипов Е.А. подал заявку на участие в указанном аукционе с ценой предложения 10 777 999 руб. и платежным поручением от 04.07.2019 № 81 перечислил задаток в размере 4 263 280 руб.

Ростовцева Т.В. в лице финансового управляющего (продавец) и Осипов Е.А. (покупатель) как единственное лицо, подавшее надлежащую заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения, 15.07.2019 заключили договор купли-продажи, по условиям которого продавец обязался передать в собственность, а покупатель - принять и оплатить указанные жилой дом и земельный участок.

Согласно пункту 1.2 договора продавец гарантирует, что до момента передачи покупателю имущество является собственностью продавца, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, либо покупатель уведомлен о наличии споров, арестов (запрещений) и они не являются препятствием для приобретения покупателем имущества должника.

В соответствии с пунктом 2.1 договора стоимость имущества составляет 10 777 999 руб.

Пунктом 2.2 договора предусмотрено, что покупатель производит в безналичном порядке оплату за имущество в течение 30 дней с момента подписания договора в размере 6 514 719 руб., задаток в размере 4 263 280 руб. на участие в торгах засчитывается в счет оплаты имущества; в случае отказа покупателя от внесения оставшейся суммы в счет оплаты имущества задаток ему не возвращается.

Спорное имущество не было передано по акту приема-передачи покупателю.

Осипов Е.А. 02.08.2019 направил в адрес продавца уведомление об отказе от договора купли-продажи и возврате задатка, ссылаясь на следующее: после подписания договора купли-продажи в целях регистрации перехода права собственности покупатель заказал выписку из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), согласно которой определением Федерального суда Ленинского района города Махачкалы от 16.02.2012, вынесенным в рамках уголовного дела № 301707, на спорное имущество наложен арест; на дату подписания договора купли-продажи арест сохранился независимо от признания Ростовцевой Т.В. банкротом; наличие ареста, наложенного в рамках уголовного дела, исключает возможность передачи имущества по акту покупателю и государственную регистрацию перехода права собственности на него; финансовый управляющий не уведомил покупателя о наличии ареста, ввел его в заблуждение относительно обстоятельств, ограничивающих распоряжение объектами недвижимости.

После получения данного уведомления финансовый управляющий разместил в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве сообщение от 26.08.2019 № 4100842 об одностороннем отказе покупателя от исполнения

заключенного договора купли-продажи имущества должника, задаток покупателю не возвратил.

Осипов Е.А., полагая, что продавец незаконно отказался возвратить внесенный задаток, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 329, 380, 381, 448, 454, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска исходя из следующего: отказ от исполнения договора купли-продажи был вызван обстоятельствами, о которых истец при должной осмотрительности мог узнать до подачи заявки на участие в торгах; ответчик до подписания Осиповым Е.А. договора купли-продажи направлял ему выписку из ЕГРН, содержащую сведения о наличии арестов в отношении спорного недвижимого имущества; действия истца, выразившиеся в отказе от исполнения договора купли-продажи, являются недобросовестными, а на стороне продавца отсутствует неосновательное обогащение в виде внесенного истцом задатка для участия в торгах.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи (пункт 1 статьи 456 Гражданского кодекса).

Согласно части 1 статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, взыскания штрафа, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества, указанного в части 1 статьи 104.1 Уголовного кодекса Российской Федерации, следователь, с согласия руководителя следственного органа, или дознаватель, с согласия прокурора, возбуждает перед судом ходатайство о наложении ареста на имущество подозреваемого, обвиняемого или лиц, несущих по закону материальную ответственность за их действия. Суд рассматривает ходатайство в порядке, установленном статьей 165 данного Кодекса.

Арест, наложенный на имущество, либо отдельные ограничения, которым подвергнуто арестованное имущество, отменяются на основании постановления, определения лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело, когда в применении данной меры процессуального принуждения либо отдельных ограничений, которым подвергнуто арестованное имущество, отпадает необходимость, а также в случае истечения установленного судом срока ареста, наложенного на имущество, или отказа в его продлении (часть 9 статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определениях от 15.05.2012 № 813-О и от 25.10.2016 № 2356-О, отмена указанных мер возможна только лицом или органом, в производстве которого находится уголовное дело и в чьи полномочия входят установление и оценка фактических обстоятельств, исходя из которых снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника, признанного несостоятельным (банкротом).

Из содержания положений Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) не следует, что регистрирующий орган вправе и обязан самостоятельно определять судьбу ареста, наложенного на недвижимое имущество в рамках уголовного дела; вопрос о снятии ареста не может быть разрешен регистратором, поскольку он не располагает сведениями из уголовного дела обо всех обстоятельствах, влияющих на разрешение вопроса о сохранении либо прекращении ареста.

При этом наличие записи об аресте на недвижимое имущество в силу пункта 37 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ является основанием для приостановления государственной регистрации перехода права собственности на данное имущество.

Таким образом, при наличии ареста на недвижимое имущество продавец не может исполнить свое обязательство по передаче права собственности на предмет договора купли-продажи.

В силу пункта 1 статьи 463 Гражданского кодекса неисполнение продавцом обязанности передать товар является основанием для отказа покупателя от исполнения договора купли-продажи.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах», пункт 1 статьи 463 Гражданского кодекса, в соответствии с которым покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи, если продавец отказывается передать покупателю проданный товар, не содержит явно выраженного запрета предусмотреть договором иное, например, судебный порядок расторжения договора по названному основанию вместо права на односторонний отказ от его исполнения. Однако договором не может быть полностью устранена возможность его прекращения по инициативе покупателя в ситуации, когда продавец отказывается передать ему проданный товар, поскольку это грубо нарушило бы баланс интересов сторон.

Учитывая приведенные разъяснения и невозможность передачи права собственности на недвижимое имущество, на которое наложен арест в рамках уголовного дела, покупатель вправе отказаться в одностороннем порядке от договора купли-продажи, заключенного по результатам торгов. Данное право неотъемлемо присуще покупателю.

При этом для осуществления данного права не имеет значение, соответствовали ли в действительности сведения, сообщенные продавцом о реализуемом имуществе.

В соответствии с пунктом 1 статьи 381 Гражданского кодекса при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416) задаток должен быть возвращен.

Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка (пункт 2 статьи 381 Гражданского кодекса).

В случае отказа покупателя от исполнения договора купли-продажи не безмотивно, а в связи с существенным нарушением, допущенным продавцом – неисполнением обязанности передать спорное недвижимое имущество, стороной, ответственной за неисполнение договора, является продавец, поэтому покупатель вправе требовать возврата задатка.

При таком положении неверен вывод судов об отсутствии оснований для удовлетворения иска Осипова Е.А. со ссылкой на то, что он является недобросовестным ввиду отказа от исполнения договора купли-продажи по обстоятельствам, о которых покупатель мог при должной осмотрительности узнать до подачи заявки на участие в торгах.

В пункте 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по правилам которой осуществляется и реализация имущества индивидуального предпринимателя, признанного банкротом, закреплена обязанность организатора торгов указывать в публикуемом сообщении о продаже имущества должника, в том числе сведения об имуществе, его составе, характеристиках.

Данная обязанность обусловлена необходимостью предоставления лицам, желающим принять участие в торгах, полной и доступной информации о реализуемом имуществе (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 30.11.2021 № 2512-О).

При оценке обстоятельств, касающихся вопроса о том, должен ли был покупатель знать о наличии оснований, препятствующих передаче ему покупаемого имущества, суду необходимо учитывать не только действия покупателя по получению сведений о продаваемом имуществе, но и поведение продавца, несущего, по общему правилу, ответственность за продажу имущества, обремененного правами третьих лиц и арестами, а также обстоятельства заключения договора купли-продажи.

В том случае, когда продавец намеренно скрывал от покупателей информацию о наличии обременений в отношении продаваемого имущества, препятствующих передаче его в собственность покупателя и регистрации перехода права (не указал на наличие ареста в публикации о продаже имущества на торгах и в договоре купли-продажи), возражения продавца о наличии у покупателя возможности узнать об аресте из ЕГРН не могут быть приняты во внимание, поскольку повлекут защиту лица, действовавшего недобросовестно.

Ссылка судов на то, что финансовый управляющий известил Осипова Е.А. о наличии ареста, направив по почте после проведения торгов в его адрес выписку из ЕГРН, не опровергает довод истца об отсутствии у него возможности получить спорное имущество в собственность.

Кроме того, Осипов Е.А. при рассмотрении спора неоднократно указывал следующее: письмо финансового управляющего ему не вручено по независящим от него обстоятельствам (отчет об отслеживании почтового отправления на л.д. 97), а финансовый управляющий, разместив в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве сообщение об одностороннем отказе покупателя от исполнения договора купли-продажи имущества, согласился с прекращением договора, не возвратив полученные денежные средства и не передав имущество, вновь выставил его на торги без осуществления действий по снятию ареста; в выписке из ЕГРН от 20.11.2018, на которую сослался финансовый управляющий и представил в материалы дела, есть сведения о наличии арестов, но не указано, что они наложены судом в рамках уголовного дела.

Суды не дали оценку приведенным доводам Осипова Е.А. и не исследовали представленные в его обоснование доказательства, не оценили на предмет разумности и добросовестности (статья 10 ГК РФ, пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации») действия финансового управляющего, выразившиеся в выставлении на торги недвижимого имущества, в отношении которого в рамках уголовного дела наложен арест, и в неуказании в сообщении о продаже имущества информации о наличии такого ареста.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение от 17.11.2020, постановление апелляционного суда от 18.03.2021 и постановление окружного суда от 06.07.2021 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому указанные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; исследовать обстоятельства, необходимые для правильного разрешения спора; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 17.11.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.07.2021 по делу № А40-51969/2020 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Е.Н. Золотова

Н.С. Чучунова