

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС21-27461 (2)

г. Москва

14 июня 2022 г.

Дело № А40-152083/2017

резолютивная часть определения объявлена 09.06.2022

полный текст определения изготовлен 14.06.2022

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,

судей Капкаева Д.В. и Корнелюк Е.С. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Дольник Галины Ивановны на определение Арбитражного суда города Москвы от 19.08.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.12.2021 по делу № А40-152083/2017.

В судебном заседании приняли участие представители:

Дольник Галины Ивановны – Задорожный А.А. (по доверенности от 12.11.2021), Колесниченко А.Г. (по доверенности от 12.11.2021), Овечкина О.В. (по доверенности от 01.09.2021);

Кифишина Федора Анатольевича – Неробеева Т.В. (по доверенности от 26.07.2019).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей Дольник Г.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителя Кифишина Ф.А., просившего в удовлетворении кассационной жалобы отказать, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Девелоперская компания «Квартстрой» (далее – общество)

индивидуальный предприниматель Дольник Галина Ивановна обратилась в суд с заявлением о включении 14 475 098 рублей 36 копеек в реестр требований кредиторов общества.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 19.08.2021 в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2021 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 30.12.2021 определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Дольник Г.И. просит названные судебные акты отменить.

В отзывах на кассационную жалобу Кифишин Ф.А. и Федотов А.В. просят обжалуемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19.05.2022 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 представителей Дольник Г.И. и Кифишина Ф.А., явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено арбитражными судами первой и апелляционной инстанций, а также вступившим в законную силу решением Останкинского районного суда города Москвы от 29.03.2019 по делу № 2-506/2019 и усматривается из материалов настоящего дела, общество заключило с Правительством Москвы инвестиционный контракт от 13.03.2007 (далее – контракт от 13.03.2007) (с дополнительными соглашениями от 15.12.2009 № 1 и от 26.06.2012 № 2), направленный на реализацию проекта по строительству административно-делового и торгового центра с подземным паркингом (далее – деловой центр) по адресу: город Москва, 17-й проезд Марьиной рощи, владение 4, по результатам исполнения которого обществу подлежала передаче в собственность часть нежилых помещений.

В свою очередь, общество (инвестор) заключило с Дольник Г.И. (соинвестором) договор от 23.05.2011 № 17-23/05/2011 инвестирования в строительство (далее – договор от 23.05.2011), по которому Дольник Г.И. обязалась выплатить обществу 4 390 700 рублей в пятидневный срок по дня заключения договора, а общество – передать Дольник Г.И. в собственность офисное нежилое помещение площадью 52,9 кв. метра по окончании строительства делового центра.

Согласованный в договоре от 23.05.2011 срок передачи помещения – первый квартал 2012 года.

Дольник Г.И. надлежащим образом исполнила принятые по договору от 23.05.2011 обязательства (произвела оплату в полном объеме и в согласованный срок).

Комитет государственного строительного надзора города Москвы 19.12.2014 выдал разрешение на ввод делового центра в эксплуатацию.

Правительство Москвы и общество 10.06.2015 подписали акт о результатах реализации контракта от 13.03.2007, согласно которому обществу передаются 49 процентов от общей площади нежилых помещений делового центра, в том числе офисное помещение, подлежавшее передаче Дольник Г.И., уточненная площадь которого составила 54,4 кв. метра.

Однако вопреки достигнутым договоренностям 22.11.2016 общество (продавец) заключило с Кифишиным Ф.А. (покупателем) договор купли-продажи нежилых помещений № 8-9-КП, на основании которого, помимо прочего, произвело отчуждение офисного помещения, предназначавшегося Дольник Г.И.

Право собственности Кифишина Ф.А. на помещение зарегистрировано 02.12.2016.

Дольник Г.И. в судебном порядке оспорила заключенный обществом и Кифишиным Ф.А. договор купли-продажи в относящейся к ней части. Вступившим в законную силу решением Останкинского районного суда города Москвы от 29.03.2019 делу № 2-506/2019 отказано в удовлетворении иска о признании договора недействительным в оспариваемой Дольник Г.И. части и о применении последствий его недействительности.

Производство по делу о банкротстве общества возбуждено 21.08.2017, процедура наблюдения в отношении общества введена – 18.10.2017, а конкурсное производство открыто 30.03.2018.

Дольник Г.И. подала 28.06.2019 в суд заявление о включении в реестр требований кредиторов общества денежного требования о возмещении убытков, возникших в связи с неисполнением обществом принятого по договору от 23.05.2011 обязательства по передаче ей в собственность офисного помещения, в том числе реального ущерба в виде суммы, внесенной ею в счет оплаты по этому договору, разности между текущей ценой офисного помещения и его ценой, определенной в договоре в 2011 году.

Признавая требование Дольник Г.И. необоснованным, суды сочли, что она пропустила трехлетний срок исковой давности, который начал течь не позднее дня ввода делового центра в эксплуатацию.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) общий срок исковой давности составляет три года.

По общему правилу, закрепленному в пункте 1 статьи 200 ГК РФ, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Заключенный Дольник Г.И. и обществом договор от 23.05.2011 является договором купли-продажи будущей недвижимой вещи (пункты 1, 2, 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»).

Первоначальное требование Дольник Г.И. (покупателя), вытекающее из этого договора, о передаче ей в собственность офисного помещения отлично от предъявленного в рамках настоящего обособленного спора денежного требования о возмещении убытков, возникших в связи с неисполнением обществом договорного обязательства, в частности, о возврате Дольник Г.И. денежных средств, уплаченных ею по договору от 23.05.2011, и компенсации ей в деньгах разности между текущей рыночной стоимостью офисного помещения и ценой, определенной в договоре.

Если после возникновения оснований для расторжения договора купли-продажи будущей недвижимой вещи в связи с нарушением, допущенным продавцом, в течение некоторого периода времени воля обеих сторон сделки была направлена на сохранение объединяющей их обязательственной связи и предоставление должнику дополнительной возможности исполнить договор, у кредитора все это время (пока должник подтверждает намерение совершить в будущем действия, являющиеся предметом договора) имеются разумные ожидания относительно того, что он получит имущество в натуре, а потому по смыслу пункта 1 статьи 200 ГК РФ в указанный период срок давности по денежному требованию о возмещении продавцом убытков, причиненных непередачей недвижимости покупателю, не начинает течь.

В рассматриваемом случае, в договор от 23.05.2011 включены положения о том, что общество (продавец) извещает Дольник Г.И. (покупателя) о готовности офисного помещения к передаче в собственность покупателю; расходы, связанные с оформлением права собственности на помещение несет покупатель (пункты 6.1 и 6.7).

Как установил Останкинский районный суд города Москвы, общество 23.06.2016 направило Дольник Г.И. уведомление о готовности к оформлению ее права собственности на офисное помещение, потребовав компенсировать на основании договора от 23.05.2011 затраты, понесенные в связи с оформлением, в сумме 27 542 рублей 89 копеек (расходы по изготовлению технических и кадастровых паспортов), а также возместить расходы на уплату государственной пошлины. Дольник Г.И. 30.06.2016 перечислила обществу 27 542 рубля 89 копеек.

Таким образом, 23.06.2016 общество выразило волю на исполнение договорного обязательства по передаче вещи в натуре при условии возмещения Дольник Г.И., как и было установлено договором, расходов, связанных с оформлением права собственности на данную вещь. Соответствующее возмещение Дольник Г.И. предоставила 30.06.2016 (в отведенный статьей 314 ГК РФ срок), после чего справедливо рассчитывала получить офисное помещение от общества.

Поскольку, по крайней мере, 30.06.2016 у Дольник Г.И. не имелось оснований полагать, что общество не предоставит ей предусмотренное договором от 23.05.2011 исполнение путем передачи офисного помещения, срок давности по требованию о возмещении убытков, вызванных неисполнением упомянутого договорного обязательства, не мог начать течь ранее 30.06.2016. С иском о возмещении убытков (заявлением о включении

соответствующего требования в реестр) Дольник Г.И. обратилась в суд 28.06.2019, то есть в пределах трехлетнего срока исковой давности.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов Дольник Г.И., в связи с чем обжалуемые определение и постановления следует отменить на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обособленный спор – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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:

определение Арбитражного суда города Москвы от 19.08.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.12.2021 по делу № А40-152083/2017 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Д.В. Капкаев

судья

Е.С. Корнелюк