



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 7214/10

Москва

20 октября 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Бабкина А.И., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Першутова А.Г., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Осипова Виктора Васильевича о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 11.08.2009 по делу № А65-3833/2009-СГЗ-25 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 04.02.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от индивидуального предпринимателя Фаттахова М.А. (истца) – Иозефсон И.Б.;

от общества с ограниченной ответственностью «Гаро-Сервис-Плюс» (ответчика) – Половников А.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Фаттахов Максум Адиевич обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к индивидуальному предпринимателю Камаловой Татьяне Максумовне, обществу с ограниченной ответственностью «Гаро-Сервис-Плюс» (далее – общество «Гаро-Сервис-Плюс») о признании права собственности на здание склада площадью 432 кв. метра, расположенное по адресу: г. Чистополь, ул. Валеева, д. 2э, лит. Г, и здание склада площадью 474 кв. метра, расположенное по адресу: г. Чистополь, ул. Валеева, д. 2х, лит. Д (далее – здания складов, спорное имущество), и о признании недействительным зарегистрированного права собственности ответчиков на спорное имущество.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены: Исполнительный комитет муниципального образования «Чистопольский муниципальный район», отдел архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета муниципального образования «Чистопольский муниципальный район», межрайонный филиал № 7 республиканского государственного унитарного предприятия «Бюро технической инвентаризации» министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан, федеральное государственное унитарное предприятие

«Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», индивидуальный предприниматель Осипов Виктор Васильевич.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 11.08.2009 иск удовлетворен частично: признано право собственности Фаттахова М.А. на здания складов. В удовлетворении требования о признании недействительным зарегистрированного права собственности ответчиков на здания складов отказано.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 04.02.2010 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов Осипов В.В. просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального и процессуального права.

В отзыве на заявление Фаттахов М.А. просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, 09.03.2004 Региональным отделением Специализированного государственного учреждения «Российский фонд федерального имущества» в Республике Татарстан проведены торги по реализации недвижимого имущества открытого акционерного общества «Передвижная механизированная колонна Чистопольская-2» (далее – механизированная колонна) – зданий складов площадью 474 и 432 кв. метра (лит. Г и Д), расположенных по адресу: г. Чистополь, ул. Валеева, д. 2а. Продажа этого имущества с торгов производилась в рамках

исполнительных производств № 109/6 и № 148/7-А по взысканию с механизированной колонны налоговых платежей и задолженности по заработной плате.

Победителем торгов в отношении соответствующих лотов признан Фаттахов М.А., с которым 12.03.2004 заключен договор купли-продажи № 04-06/22. Государственная регистрация перехода права собственности на указанное имущество к истцу на основании этого договора в установленном порядке не производилась.

Вместе с тем на момент проведения торгов в отношении механизированной колонны была введена процедура наблюдения в рамках возбужденного определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 21.01.2004 производства по делу о несостоятельности (дело № А65-629/2004-СГ4-21), о чем судебный пристав-исполнитель был надлежащим образом извещен.

Осуществление исполнительных действий в отношении имущества должника, находящегося на стадии наблюдения, послужило основанием для признания решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 07.06.2004 по делу № А65-3399/2004-СГ3-25 незаконными действий судебного пристава-исполнителя Чистопольского подразделения Службы судебных приставов Главного управления Министерства юстиции Российской Федерации по Республике Татарстан, выразившихся в неприостановлении исполнительного производства.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 21.10.2004 по делу № А65-629/2004-СГ4-21 механизированная колонна признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим назначен Осипов В.В.

В ходе процедуры конкурсного производства конкурсным управляющим 10.03.2006 были проведены торги по реализации тех же

зданий складов, которые в результате оформления права собственности на них получили другие почтовые адреса и кадастровые номера.

По результатам торгов здание склада площадью 432 кв. метра (кадастровый номер 16:54:18 01 02:0119:92:440:002:000005110), расположенное по адресу: г. Чистополь, ул. Валеева, д. 2э, лит. Г, было продано Камаловой Т.М. на основании договора купли-продажи от 15.03.2006 № 15032006, а здание склада площадью 474 кв. метра (кадастровый номер 16:54:18 01 02:0111:92:440:002:000001310), находящееся по адресу: г. Чистополь, ул. Валеева, д. 2х, лит. Д, – по договору купли-продажи от 15.03.2006 обществу «Гаро-Сервис-Плюс».

В рамках дела № А65-27059/2006-СГЗ-25 Арбитражного суда Республики Татарстан Фаттахов М.А., считающий себя законным приобретателем спорного имущества, заявил требование о признании права собственности на здания складов.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26.04.2007 по этому делу иск удовлетворен, признано право собственности Фаттахова М.А. на здания складов, расположенные по адресу: г. Чистополь, ул. Валиева, д. 2а. Суд сделал вывод о том, что в отсутствие зарегистрированного права собственности механизированной колонны на реализованное с торгов имущество признание права собственности Фаттахова М.А. на здания складов является единственным способом защиты его прав и законных интересов как покупателя по договору купли-продажи.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 27.09.2007 по делу № А65-27059/2006-СГЗ-25 решение суда первой инстанции отменил, в удовлетворении искового требования отказал. Суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что продажа зданий складов Фаттахову М.А. осуществлена с нарушением норм Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), которые предусматривают обязательное

приостановление исполнительного производства по взысканию с должника денежных средств. Данное обстоятельство, по мнению суда кассационной инстанции, исключает возможность признания за истцом права собственности на спорное имущество.

Однако Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан на основании отмененного к тому времени решения суда первой инстанции по делу № А65-27059/2006-СГЗ-25 15.10.2007 зарегистрировало право собственности Фаттахова М.А. на здания складов, находящиеся по адресу: г. Чистополь, ул. Валеева, д. 2а.

В свою очередь, право собственности общества «Гаро-Сервис-Плюс» и Камаловой Т.М. в отношении спорного имущества зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – реестр) на основании совместных заявлений конкурсного управляющего и покупателей недвижимого имущества. Государственная регистрация права собственности общества «Гаро-Сервис-Плюс» произведена 27.04.2007, Камаловой Т.М. – 27.11.2007.

Считая, что за ответчиками неправомерно зарегистрировано право собственности на принадлежащее ему на праве собственности недвижимое имущество, Фаттахов М.А. обратился в суд с настоящим иском.

Установив тождество объектов недвижимого имущества, проданного ответчикам, со зданиями складов, являвшимися объектом купли-продажи по заключенному с Фаттаховым М.А. договору, суд первой инстанции со ссылкой на пункт 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление от 25.02.1998 № 8) пришел к выводу о недействительности договоров купли-продажи от 15.09.2006, на основании которых ответчиками было приобретено спорное недвижимое имущество. Суд при этом исходил из того, что указанные договоры купли-

продажи были заключены позднее даты совершения сделки по реализации спорного имущества истцу, а потому нарушают его право собственности.

В удовлетворении требования о признании недействительным зарегистрированного права собственности ответчиков судом было отказано, поскольку такой способ защиты права не предусмотрен действующим законодательством.

Суд кассационной инстанции согласился с позицией суда первой инстанции.

Однако судами не учтено следующее.

Требования истца по настоящему делу основаны на договоре купли-продажи от 12.03.2004, который был заключен на публичных торгах, проводимых в рамках исполнительного производства. Названный договор был предметом судебной оценки при рассмотрении дела № А65-27059/2006-СГЗ-25, по которому истцу было отказано в притязаниях на спорное имущество. Отказ мотивирован нарушением при заключении договора купли-продажи от 12.03.2004 требований Закона о банкротстве. Такая сделка, по мнению суда кассационной инстанции, отказавшего в удовлетворении иска, не могла привести к возникновению у истца права собственности в отношении спорного имущества.

При наличии вступившего в законную силу судебного акта по спору, в рамках которого договор купли-продажи от 12.03.2004 признан не соответствующим действующему законодательству, у судов по настоящему делу не имелось оснований для иной квалификации этой гражданско-правовой сделки. Тот факт, что такой договор не был признан недействительным в судебном порядке по отдельному иску, не может влиять на его правовую оценку при рассмотрении спора с участием тех же лиц.

Судами также не принято во внимание, что право собственности истца на спорное имущество было зарегистрировано в реестре на основании отмененного решения Арбитражного суда Республики

Татарстан от 26.04.2007 по делу № А65-27059/2006-СГЗ-25, в то время как регистрация права собственности ответчиков на те же объекты произведена по инициативе сторон договоров купли-продажи от 15.03.2006. При таких обстоятельствах истец, чье право оформлено в реестре без должных на то правовых оснований в нарушение норм Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», лишен возможности оспаривать зарегистрированное в установленном порядке право собственности ответчиков на упомянутое недвижимое имущество.

Нельзя признать состоятельным и вывод судов о недействительности договоров купли-продажи от 15.03.2006 по причине их заключения позднее даты совершения сделки по реализации спорного имущества Фаттахову М.А., так как на момент проведения конкурсным управляющим торгов право собственности истца на спорное имущество не было зарегистрировано. Регистрация права собственности истца произведена лишь 15.10.2007, тогда как договоры купли-продажи имущества механизированной колонны заключены с ответчиками 15.03.2006.

Согласно пункту 60 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление от 29.04.2010 № 10/22) после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

Аналогичные разъяснения содержались и в пункте 14 постановления от 25.02.1998 № 8, на который ссылались суды при разрешении спора.

Из положений статей 8, 223 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом толкования, данного в названных постановлениях, следует, что до государственной регистрации перехода права собственности к покупателю по договору купли-продажи собственником объекта недвижимости продолжает оставаться его продавец. Следовательно, последующая сделка, совершенная продавцом с тем же самым недвижимым имуществом до утраты им титула собственника, не может быть признана недействительной только на том основании, что это имущество являлось объектом купли-продажи по ранее заключенному гражданско-правовому договору.

Такое толкование правовых норм применимо в настоящем деле с учетом того, что спорное недвижимое имущество было дважды продано с публичных торгов разным лицам.

Поскольку механизированная колонна на дату реализации имущества обществу «Гаро-Сервис-Плюс» и Камаловой Т.М. являлась собственником зданий складов и не утратила данный статус в связи с одним лишь фактом заключения договора купли-продажи с истцом, выводы судов об отсутствии у конкурсного управляющего права на совершение сделки с этими объектами противоречат нормам действующего законодательства.

Кроме того, выбранный истцом способ защиты права, вопреки позиции судов по настоящему делу, не соответствует характеру спора, так как не устраняет двойного учета прав на одно и то же имущество в реестре. В соответствии с абзацем четвертым пункта 52 постановления от 29.04.2010 № 10/22 в случаях, когда право собственности на одно и то же недвижимое имущество зарегистрировано за разными лицами, оспаривание зарегистрированного права осуществляется посредством иска о признании права отсутствующим.

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации подлежат отмене в части как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Так как фактические обстоятельства, имеющие значение для настоящего спора, суды установили на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, но неправильно применили нормы права, Президиум считает, что по данному делу следует принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требования о признании права собственности на недвижимое имущество.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 11.08.2009 по делу № А65-3833/2009-СГЗ-25 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 04.02.2010 по тому же делу в части удовлетворения иска Фаттахова М.А. о признании права собственности на здание склада площадью 432 кв. метра, расположенное по адресу: г. Чистополь, ул. Валеева, д. 2э, лит. Г, и здание склада площадью 474 кв. метра, расположенное по адресу: г. Чистополь,

ул. Валеева, д. 2х, лит. Д., отменить; в отмененной части в удовлетворении иска отказать.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов