



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1054/09

Москва

30 июня 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бабкина А.И., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Бизнес и строительство» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Брянской области от 18.07.2008 по делу № А09-404/2008-8 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 24.11.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Бизнес и строительство» (ответчика) – Карамышев Д.Е., Романенков С.Н.;

от акционера открытого акционерного общества «Брянскгражданпроект» Резникова А.А. (истца) – Колосов И.Г.;

от открытого акционерного общества «Брянскгражданпроект» (ответчика) – Денисюк Т.В., Ржевцев Ю.Ю.

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

Акционер открытого акционерного общества «Брянскгражданпроект» (далее – общество «Брянскгражданпроект») Резников А.А. обратился в Арбитражный суд Брянской области с иском к обществу «Брянскгражданпроект» и обществу с ограниченной ответственностью «Бизнес и строительство» (далее – общество «Бизнес и строительство») о признании заключенного ответчиками договора от 27.01.2001 купли-продажи объекта недвижимости площадью 719,8 кв. метра, являющегося частью пристройки к административному зданию, расположенному по адресу: Брянск, просп. Ленина, д. 99, недействительной сделкой, а также применении последствий недействительности сделки в виде погашения Управлением Федеральной регистрационной службы по Брянской области (далее – регистрационная служба) в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним (далее – реестр) записи о регистрации права собственности общества «Бизнес и строительство» на указанный объект и восстановления записи о праве собственности на него общества «Брянскгражданпроект».

Определением от 31.01.2008 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена регистрационная служба.

Решением Арбитражного суда Брянской области от 18.07.2008 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2008 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 24.11.2008 отменил постановление суда апелляционной инстанции, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции общество «Бизнес и строительство» просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм материального права о недействительности сделок, и оставить без изменения постановление суда апелляционной инстанции.

В отзывах на заявление акционер Резников А.А. и общество «Брянскгражданпроект» просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании

представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами, 27.06.2001 между обществом «Брянскгражданпроект» (продавцом) и обществом «Бизнес и строительство» (покупателем) заключен договор купли-продажи упомянутого объекта недвижимости.

В соответствии с пунктами 2.1, 2.2 договора купли-продажи цена объекта, составляющая 1 805 334 рубля, должна быть уплачена покупателем выдачей продавцу векселя номинальной стоимостью 1 805 334 рубля и сроком платежа 01.07.2004.

Продавец по акту приема-передачи имущества от 03.07.2001 передал объект недвижимости покупателю. Покупатель исполнил встречную обязанность – выдал продавцу простой вексель № 3779703 на указанную сумму и сроком платежа, обусловленным договором.

Право собственности общества «Бизнес и строительство» на упомянутый объект было зарегистрировано в реестре в установленном порядке.

Между теми же сторонами 01.07.2004 заключен договор, в соответствии с которым обязательства покупателя перед продавцом по уплате 1 805 334 рублей подлежат прекращению предоставлением другого простого векселя № 3890628 на ту же сумму. Впоследствии этими лицами заключен договор от 25.05.2006 с открытым акционерным обществом «Эликсон» (далее – общество «Эликсон»), по условиям которого первоначальное обязательство покупателя по оплате простого векселя № 3890628 прекратилось в результате передачи продавцу права требования 1 805 334 рублей от общества «Эликсон». В подтверждение своих обязательств общество «Эликсон» выдало обществу

«Брянскгражданпроект» простой вексель серии ААА № 0000001 на сумму 1 805 334 рубля и сроком платежа 01.06.2009.

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования, исходил из оценки поведения общества «Бизнес и строительство» после заключения оспариваемой сделки, которое, по его мнению, свидетельствует о его намерении получить имущество в дар.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал на отсутствие оснований для признания договора купли-продажи как прикрывающего сделку дарения притворным. Свой вывод суд обосновал ссылкой на условия договора о возмездном характере отчуждения объекта, о способе оплаты, который, по его мнению, не противоречит закону. Судом апелляционной инстанции также принято во внимание фактическое исполнение сторонами условий договора о встречной передаче имущества и векселей.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда первой инстанции, согласившись с ним в том, что договор купли-продажи является притворным, прикрывающим сделку дарения условием о возмездности отчуждения.

Между тем выводы судов первой и кассационной инстанций сделаны без учета следующих обстоятельств.

В соответствии с пунктом 1 статьи 572 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не может быть признан дарением.

Суды установили, что стороны в договоре купли-продажи согласовали стоимость продаваемого объекта недвижимости, заключив тем самым возмездный договор.

По мнению судов первой и кассационной инстанций, в отсутствие доказательств подтверждения обеспеченности переданных в счет оплаты векселей заключенные ответчиками договоры свидетельствуют о намерении сторон на безвозмездную передачу имущества (дарение), прикрываемую договором купли-продажи.

Суд апелляционной инстанции с учетом положений статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации признал договоры заключенными с целью изменения сроков и условий оплаты отчуждаемого имущества, что не противоречит закону.

Доказательств, опровергающих выводы суда апелляционной инстанции, а также подтверждающих невозможность получения предусмотренной договором от 25.05.2006 денежной суммы от общества «Эликсон», в деле не имеется.

Кроме того, удовлетворяя требование истца о применении последствий недействительности сделки в виде погашения в реестре записи о регистрации права собственности на спорное имущество общества «Бизнес и строительство» и восстановления записи о праве собственности общества «Брянскгражданпроект», суд первой инстанции не учел следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре возместить его стоимость

в деньгах – если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

По акту приема-передачи недвижимого имущества от 03.07.2001 общество «Брянскгражданпроект» передало спорный объект обществу «Бизнес и строительство». На момент рассмотрения дела имущество по указанной причине не находилось во владении общества «Брянскгражданпроект».

Обосновывая свое решение по данному требованию со ссылкой на статью 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции не принял во внимание, что требование к обществу «Бизнес и строительство» о возврате имущества обществом «Брянскгражданпроект» не заявлялось, истцом по делу являлся его акционер, цель обращения которого не включала передачу имущества обратно акционерному обществу.

В результате удовлетворения названных требований истца общество «Бизнес и строительство» утратило статус собственника имущества, не перестав быть его фактическим владельцем, а общество «Брянскгражданпроект», напротив, приобрело этот статус, не имея его в своем владении. Поскольку материально-правовой вопрос о возврате спорного имущества обществу «Брянскгражданпроект» установленными в законе способами не был разрешен, оснований для удовлетворения исковых требований, направленных на изменение в реестре собственника недвижимого объекта, не имелось.

Более того, исходя из положений статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации реституция предполагает возврат сторонами всего полученного в натуре по недействительной сделке.

Обязанность по осуществлению государственной регистрации прав на недвижимые объекты и сделок с ними возникает в силу закона, а

именно требований статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Следовательно, удовлетворение исковых требований со ссылкой на статью 167 Гражданского кодекса Российской Федерации противоречит содержанию приведенных норм права.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции и постановление суда кассационной инстанции нарушают единообразие в толковании и применении норм права, что в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

Постановление суда апелляционной инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований подлежит оставлению без изменения.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Брянской области от 18.07.2008 по делу № А09-404/2008-8 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 24.11.2008 по тому же делу отменить.

Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2008 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов