

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС15-4914

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело А45-2250/2014

г. Москва

Резолютивная часть определения оглашена 08.09.2015г.  
Мотивированное определение изготовлено 15.09.2015г.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Грачевой И.И., Чучуновой Н.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Мурановой Светланы Валерьевны на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 05.03.2014 по делу № А45-2250/2014, определение Седьмого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2014, постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.12.2014, определение Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.01.2015 по тому же делу по иску общества с ограниченной ответственностью «Веста» к обществу с ограниченной ответственностью производственно-инвестиционная компания «Сибстройкоммерс» о государственной регистрации перехода права собственности,

при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (г. Новосибирск),

без участия в судебном заседании представителей сторон

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

общество с ограниченной ответственностью «Веста» (далее - ООО «Веста») обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью Производственно-инвестиционная компания «Сибстройкоммерс» (далее - ООО ПИК «Сибстройкоммерс») о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество: трансформаторную подстанцию общей площадью 53,8 кв. м с кадастровым (условным) номером 54-54-11/002/2011-232, расположенную по адресу: город Новосибирск, улица Оловозаводская, (18/1); трансформаторную подстанцию (ТП-9-220) общей площадью 49,9 кв. м с кадастровым (условным) номером 54-54-11/002-2011-233, расположенную по адресу: город Новосибирск, улица Телевизионная, (15).

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 05.03.2014 заявленное требование удовлетворено.

Разрешая настоящий спор, суд первой инстанции исходил из того, что договор купли-продажи от 05.08.2013, на основании которого ООО «Веста» (покупатель) приобрело у ООО ПИК «Сибстройкоммерс» (продавец) недвижимое имущество, исполнен сторонами: объекты недвижимости переданы по акту приема-передачи от 05.08.2013 покупателю, расчеты по договору произведены в полном объеме.

При указанных обстоятельствах суд признал, что в соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) покупатель приобрел право собственности на спорные объекты недвижимости и в связи с этим переход права собственности на недвижимость, исходя из пункта 1 статьи 551 названного кодекса, подлежит государственной регистрации.

Руководствуясь пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса, согласно которому в случае, если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации сделки и перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации сделки и перехода права собственности, суд удовлетворил требование ООО «Веста».

Полагая, что решение суда первой инстанции от 05.03.2014 затрагивает права лиц, не привлеченных к участию в деле, Муранова Светлана Валерьевна (далее – Муранова С.В.) и Кутаков Виктор Викторович обратились с апелляционной жалобой на указанное решение.

Определением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2014 производство по апелляционной жалобе прекращено на основании пункта 1

части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Арбитражный процессуальный кодекс), поскольку обжалуемое решение суда не принято о правах и обязанностях лиц, не участвовавших в деле.

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.12.2014 определение Седьмого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2014 оставлено без изменения.

Муранова С.В. в порядке статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса обратилась с кассационной жалобой на упомянутое решение суда первой инстанции.

Определением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.01.2015 производство по кассационной жалобе прекращено на основании пункта 1 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса.

Судебный акт мотивирован тем, что обжалуемый судебный акт не содержит выводов о правах и обязанностях заявителя; на момент принятия обеспечительных мер в соответствии с постановлением судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 29.01.2014 договор купли-продажи уже был заключен (05.08.2013); сама сделка в рамках данного дела не оспаривается, самостоятельного требования о признании сделки недействительной заявлено не было.

Муранова С.В., как лицо не участвующее в деле, в порядке статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса обратилась в Верховный суд Российской Федерации с кассационной жалобой на указанные судебные акты, в которой просит их отменить, как принятые с нарушением норм материального и процессуального права.

По мнению заявителя, суд первой инстанции вынес судебный акт о регистрации перехода права собственности в отношении недвижимого имущества, на которое ранее было обращено взыскание в рамках исполнительного производства, одним из взыскателей по которому она является. При этом на спорное имущество до принятия судом первой инстанции решения по настоящему делу судебным приставом-исполнителем был уже наложен арест.

Заявитель кассационной жалобы, а также другие лица, участвующие по делу, в судебное заседание не явились, извещены о времени и месте рассмотрения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации кассационной жалобы в соответствии с правилами статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, рассмотрев кассационную жалобу Мурановой С.В., полагает о наличии оснований для отмены оспариваемых судебных актов в силу следующего.

Согласно положениям статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса лица, не участвовавшие в деле, о правах и об обязанностях которых арбитражный суд принял судебный акт, вправе обжаловать этот судебный акт,

по правилам, установленным настоящим Кодексом. Такие лица пользуются правами и несут обязанности лиц, участвующих в деле.

В соответствии с пунктом 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2009 № 36 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции» лица, не участвующие в деле, как указанные, так и не указанные в мотивировочной и/или резолютивной части судебного акта, вправе его обжаловать в случае, если он принят об их правах и обязанностях, то есть данным судебным актом непосредственно затрагиваются их права и обязанности, в том числе создаются препятствия для реализации их субъективного права или надлежащего исполнения обязанности по отношению к одной из сторон спора.

Судебный акт может быть признан вынесенным о правах и обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле, в том случае, если им устанавливаются права этого лица относительно предмета спора либо возлагаются обязанности на это лицо.

При этом лицо, не участвовавшее в деле, должно обосновать, что оспариваемым судебным актом непосредственно затрагиваются его права или обязанности.

Муранова С.В. в обоснование нарушения своих прав указывала, что в производстве судебного пристава-исполнителя Отдела судебных приставов по Кировскому району города Новосибирска ведется сводное исполнительное производство №13425/12/05/54 в отношении должника ООО ПИК «Сибстройкоммерс» о взыскании с него денежных средств на общую сумму 823 730 рублей 10 копеек по состоянию на 11.02.2014. Она является одним из взыскателей по данному сводному исполнительному производству на основании исполнительного листа ВС № 047251822, выданного Кировским районным судом города Новосибирска 18.12.2013 по делу № 2-2441/2013 о взыскании с ООО ПИК «Сибстройкоммерс» в пользу Мурановой С.В. 260 771 рублей.

В рамках указанного исполнительного производства на спорное имущество до вынесения обжалуемого решения суда судебным приставом-исполнителем был наложен арест и обращено взыскание. Постановлением судебного пристава-исполнителя от 29.01.2014 установлен запрет на совершение регистрационных действий по отчуждению и обременению указанных трансформаторных подстанций.

Сведения о наличии ареста 29.01.2014 внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

Иск ООО «Веста» к ООО ПИК «Сибстройкоммерс» по настоящему делу был подан 11.02.2014, то есть после ареста и обращения взыскания на принадлежащее последнему имущество, а также после внесения записи об этом в ЕГРП.

Однако как следует из оспариваемых судебных актов, ответчик суду не

сообщал о том, что в отношении спорного имущества, о регистрации перехода права собственности на которое был заявлен иск по настоящему делу, судебным приставом – исполнителем был наложен арест и запрет на совершение регистрационных действий по отчуждению и обременению трансформаторных подстанций.

При этом, как следует из представленных в материалы дела актов осмотра и ареста спорных объектов, на которые ссылается Муранова С.В., ответчик также не извещал судебного пристава – исполнителя о наличии заключенной сделки купли – продажи в отношении них с обществом «Веста».

В соответствии с пунктом 2 статьи 551 Гражданского кодекса исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.09.2008 № 6343/08 была сформирована правовая позиция о том, что внесение в ЕГРП сведений об аресте имущества исключает правомерность его передачи и регистрации перехода права собственности на него, даже если договор купли-продажи такого имущества был заключен до наложения на него ареста.

Таким образом, поскольку Муранова С.В. является взыскателем по возбужденному в отношении ООО ПИК «Сибстройкоммерс» исполнительному производству, в целях исполнения которого судебным приставом-исполнителем был наложен арест и обращение взыскания на имущество ответчика, и тем самым приняты меры по восстановлению ее прав за счет реализации принадлежащих ответчику объектов недвижимости, суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к необоснованному выводу о том, что заявитель не является лицом, имеющим право на подачу апелляционной и кассационной жалоб в порядке статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса на решение суда первой инстанции, которым было предписано зарегистрировать переход права собственности на это имущество на другое лицо.

Суд первой инстанции при рассмотрении иска, целью которого является принятие решения о государственной регистрации перехода права собственности, вопрос о наличии обстоятельств, препятствующих совершению такой государственной регистрации, у сторон по делу с предоставлением соответствующих сведений из ЕГРП, не выяснял.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, не признав Муранову С.В. лицом, о правах и обязанностях которой был принят судебный акт, и не рассмотрев по существу ее доводы, оставили без изменения решение как основание для последующей регистрации перехода прав на спорное имущество к истцу, что создало возможность преодоления наложенного судебным приставом – исполнителем ареста, а соответственно, нарушения прав взыскателей по исполнительному производству.

Кроме того при подаче апелляционной и кассационной жалоб на решение суда от 05.03.2014 Мурановой С.В. приводились доводы о недействительности

спорного договора купли-продажи, как мнимой сделки, поскольку фактически он заключен обществами после наложения ареста на имущество. На момент ареста данное имущество, как полагает заявитель, находилось у должника - ООО ПИК «Сибстройкоммерс», что подтверждается актами ареста имущества от 30.01.2014, сделка не была исполнена.

Гражданский кодекс, устанавливая принцип добросовестности участников гражданских правоотношений, указал на то, что не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Если злоупотребление правом повлекло нарушение права другого лица, такое лицо вправе требовать возмещения причиненных этим убытков (статья 10).

В соответствии с пунктом 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

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 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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса).

В силу вышеизложенного Судебная коллегия по экономическим спорам полагает, что поскольку судами всех инстанций допущены существенные нарушения указанных выше норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход дела, оспариваемые судебные акты подлежат отмене, а дело направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении Муранову С.В. следует привлечь к участию в деле, проверить ее доводы о недействительности сделки, совершенной сторонами по делу, принять решение с учетом наличия ареста спорного имущества и запрета на совершение регистрационных действий по их отчуждению и обременению.

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 Новосибирской области от 05.03.2014 по делу № А45-2250/2014, определение Седьмого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2014, постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.12.2014, определение Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.01.2015 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

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

Е.Е.Борисова

Судьи

И.Л.Грачева

Н.С.Чучунова