



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 18357/13

Москва

10 июня 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Козловой О.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление гражданки Орловой Аллы Ивановны о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Московской области от 09.04.2013 по делу № А41-45919/12, постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 07.10.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – гражданки Орловой А.И. – Матлин К.С.;

от открытого акционерного общества «Ипотечная корпорация Московской области» – Вдовин М.В.

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

Гражданка Макарова А.И. (в связи с замужеством фамилия Макарова заменена на Орлову) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к открытому акционерному обществу «Ипотечная корпорация Московской области» (далее – общество «Ипотечная корпорация Московской области», должник) о признании права собственности на квартиру, расположенную по адресу: Московская обл., г. Луховицы, ул. Тимирязева, д. 118, кв. 11, общей площадью 47,5 кв. метра, состоящую из одной комнаты (далее – квартира).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – управление Росреестра по Московской области).

Решением Арбитражного суда Московской области от 09.04.2013 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 07.10.2013 оставил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора Орлова А.И. просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение арбитражными судами норм материального и процессуального права, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, между гражданкой Макаровой А.И. (покупателем) и обществом «Ипотечная корпорация Московской области» (продавцом) заключен договор от 06.06.2005.

Согласно данному договору стороны обязались в срок до 31.08.2005 заключить основной договор, по условиям которого продавец передает в собственность покупателю квартиру. Право собственности продавца на жилой дом, в котором расположена квартира, подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.11.2003 50АД № 881036. Покупатель обязуется оплатить продавцу стоимость квартиры следующим образом: 299 460 рублей передаются продавцу в течение трех рабочих дней после подписания договора от 06.06.2005 в качестве аванса, оставшаяся сумма в размере 325 500 рублей уплачивается покупателем при подписании основного договора.

Пунктом 3 договора от 06.06.2005 предусмотрено, что этим договором продавец передает покупателю квартиру; с момента передачи квартиры покупатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры; подписания дополнительного акта приема-передачи квартиры не требуется.

Приговором Черемушкинского районного суда города Москвы от 26.05.2006 по делу № 1-368/06 Макарова А.И. осуждена на пять лет лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима без штрафа. Срок отбывания наказания исчислен с 03.08.2005.

После освобождения из мест лишения свободы 03.08.2010 Макарова А.И. узнала, что в отношении общества «Ипотечная корпорация Московской области» открыто конкурсное производство, и обратилась с

исковым заявлением в Луховицкий районный суд Московской области (12.10.2010) о признании договора от 06.06.2005 действительной сделкой и признании за ней права собственности на квартиру, а также обратилась с заявлением об установлении размера требований кредитора в Арбитражный суд Московской области (24.01.2011).

Решением Луховицкого районного суда Московской области от 27.05.2011 по делу № 2-453/2011 Макаровой А.И. отказано в удовлетворении исковых требований.

Решением Луховицкого районного суда Московской области от 14.12.2011 по делу № 33-3540/2012 Макаровой А.И. отказано в удовлетворении иска о признании договора от 06.06.2005 действительной сделкой купли-продажи и обязанности управления Росреестра по Московской области оформить за ней право собственности на квартиру.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 09.02.2012 решение Луховицкого районного суда Московской области от 14.12.2011 по делу № 33-3540/2012 отменено, производство по делу прекращено на основании абзаца второго статьи 220 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Суд общей юрисдикции счел, что требования заявлены после введения в отношении общества «Ипотечная корпорация Московской области», являющегося застройщиком, процедуры наблюдения, в связи с чем могут быть предъявлены только в рамках дела о его банкротстве.

Определением Арбитражного суда Московской области от 03.05.2011 по делу № А41-31527/09 в удовлетворении заявления Макаровой А.И. о включении в реестр требований кредиторов должника требования об обязанности заключить договор купли-продажи квартиры и признать право собственности на квартиру отказано. Суд указал на то, что требования кредиторов, не являющиеся денежными, могут быть предъявлены в суд и рассматриваются судом в порядке, предусмотренном процессуальным законодательством.

В связи с этим 10.10.2012 Макарова А.И. обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции рассмотрел исковое требование по существу, указав, что основания заявленного иска отличаются от предъявленных ранее. Отказывая в удовлетворении иска, суд пришел к выводу о том, что договор от 06.06.2005 является предварительным договором, обязательства сторон прекращены в связи с истечением срока, на который договор заключался, а с предложением о заключении основного договора Макарова А.И. не обращалась. Суд отметил, что отсутствуют основания для признания договора от 06.06.2005 мнимым, а также сослался на то, что названные обстоятельства установлены вступившим в законную силу решением Луховицкого районного суда Московской области от 27.05.2011, имеющим преюдициальное значение для рассмотрения настоящего дела. В связи с отказом в удовлетворении иска суд не давал оценку доводам общества «Ипотечная корпорация Московской области» о пропуске Макаровой А.И. срока исковой давности.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно статье 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

При этом правовая квалификация договора судами общей юрисдикции не имеет преюдициального значения для рассмотрения настоящего спора.

Если сторонами заключен предварительный договор, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных ими

условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

Согласно пункту 3 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22) в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд обязан сам определить, из какого правоотношения спор возник и какие нормы подлежат применению.

В данном случае материально-правовой интерес Орловой А.И. заключался в регистрации за ней права собственности на находящееся в ее владении имущество.

На основании пункта 1 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) право собственности переходит к приобретателю по договору с момента передачи вещи, если иное не установлено договором или законом. В отношении недвижимого имущества переход права собственности на недвижимость императивно привязан к моменту регистрации отчуждения (пункт 2 статьи 223 Гражданского кодекса).

В силу пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса и абзаца третьего пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по

государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 61 постановления № 10/22). По общему правилу такой иск подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества.

Передача недвижимости не означает перехода права собственности, но является одним из условий для регистрации перехода права собственности, если иное не указано в договоре или законе. Иной факт (например, полная оплата), с которым может быть связано требование о регистрации, в договоре от 06.06.2005 не предусмотрен.

Из договора от 06.06.2005 и объяснений представителя должника следует, что передача квартиры произошла одновременно с подписанием договора, дополнительного акта приема-передачи не требовалось.

Таким образом, исходя из цели обращения Орловой А.И. и установленных по делу обстоятельств, к спорным правоотношениям подлежали применению пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса и абзац третий пункта 1 статьи 16 Закона о регистрации.

Как разъяснено в пункте 64 постановления № 10/22, поскольку законом не предусмотрено иное, на требование о государственной регистрации перехода права собственности распространяется общий срок исковой давности, установленный статьей 196 Гражданского кодекса (в редакции, действовавшей в спорный период). По смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса течение срока исковой давности по требованию о государственной регистрации перехода права собственности начинается со дня, когда возникла обязанность зарегистрировать переход права, а если дата исполнения этой обязанности не установлена, то со дня отказа контрагента по сделке передать документы, необходимые для регистрации, или создания иных препятствий для регистрации.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции, при котором суду следует рассмотреть иск как требование о государственной регистрации перехода права собственности.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 09.04.2013 по делу № А41-45919/12, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 07.10.2013 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий

А.А. Иванов

РЕЗЮМЕ

по делу № 18357/13

В случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд обязан сам определить, из какого правоотношения спор возник и какие нормы подлежат применению (пункт 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»). При этом правовая квалификация договора судами общей юрисдикции не имеет преюдициального значения для рассмотрения спора арбитражными судами.

В силу пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации и абзаца третьего пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности. По общему правилу такой иск подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества.

Передача недвижимости не означает перехода права собственности, но является одним из оснований для регистрации перехода права собственности, если иное не указано в договоре или законе.