



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2826/14

Москва

17 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.,  
Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А.,  
Першутова А.Г., Потихониной Ж.Н., Разумова И.В., Сарбаша С.В.,  
Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление конкурсного управляющего обществом  
с ограниченной ответственностью Корпорация «ЖилСтройИнвест»  
о пересмотре в порядке надзора определения Арбитражного суда  
Саратовской области от 09.07.2013 по делу  
№ А57-2430/2011, постановления Двенадцатого арбитражного

апелляционного суда от 19.09.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24.12.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие генеральный директор закрытого акционерного общества «Концерн-РТ» Хрусталева В.Ю. и представитель этого общества – Бородина М.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Потихониной Ж.Н., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 11.05.2011 общество с ограниченной ответственностью Корпорация «ЖилСтройИнвест» (далее – корпорация «ЖилСтройИнвест», должник) признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением от 12.07.2012 суд первой инстанции применил в отношении должника процедуру банкротства застройщика, предусмотренную параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

В рамках настоящего дела о банкротстве закрытое акционерное общество «Концерн-РТ» (далее – общество «Концерн-РТ», общество) обратилось с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости, переданные по соглашению от 22.03.2010 о предоставлении отступного (далее – соглашение от 22.03.2010, соглашение об отступном, соглашение), конкурсный управляющий должником – о признании недействительным названного соглашения и о применении последствий недействительности этой сделки.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 27.08.2012 эти заявления объединены для совместного рассмотрения в одно производство.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 09.10.2012 заявление общества «Концерн-РТ» о государственной

регистрации перехода права собственности на нежилые помещения, возникшего из соглашения, удовлетворено, в удовлетворении заявления конкурсного управляющего должником отказано.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2012 определение от 09.10.2012 отменено, соглашение от 22.03.2010 признано недействительным, применены последствия недействительности сделки в виде обязанности общества «Концерн-РТ» возвратить корпорации «ЖилСтройИнвест» нежилые помещения, в удовлетворении заявления общества о государственной регистрации перехода права собственности отказано.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 03.04.2013 определение от 09.10.2012 и постановление от 26.12.2012 отменил, дело направил на новое рассмотрение в Арбитражный суд Саратовской области.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 09.07.2013 требование общества «Концерн-РТ» удовлетворено, в удовлетворении требования конкурсного управляющего должником отказано.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2013 определение от 09.07.2013 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 24.12.2013 оставил определение от 09.07.2013 и постановление от 19.09.2013 без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора определения суда первой инстанции от 09.07.2013, постановления суда апелляционной инстанции от 19.09.2013 и постановления суда кассационной инстанции от 24.12.2013 конкурсный управляющий должником просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными

судами норм права, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление общество «Концерн-РТ» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя общества «Концерн-РТ», Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, между корпорацией «ЖилСтройИнвест» (заказчиком) и обществом «Концерн-РТ» (генеральным подрядчиком) 24.01.2005 заключен договор генподряда № 3, в соответствии с которым генеральный подрядчик по поручению заказчика обязался выполнить работы по возведению монолитного железобетонного жилого дома (9-этажной пристройки к 5-этажному жилому дому, расположенному по адресу: г. Саратов, ул. Вавилова, д. 36), а заказчик – принять и оплатить работы. Стоимость работ определена сторонами договора ориентировочно в размере 57 800 000 рублей.

Общество «Концерн-РТ» в материалы дела представило подписанные сторонами акты о приемке выполненных работ, а также акт сверки взаиморасчетов по состоянию на 01.01.2010, согласно которым общество выполнило, а корпорация «ЖилСтройИнвест» приняла и не оплатила работы на 35 987 450 рублей.

В дальнейшем корпорация «ЖилСтройИнвест» и общество «Концерн-РТ» заключили соглашение от 22.03.2010 о прекращении всех взаимных обязательств по договору генподряда путем предоставления отступного, по условиям которого должник взамен исполнения обязательства по оплате работ, выполненных обществом по договору от 24.01.2005, обязался передать 15 нежилых помещений в построенном объекте недвижимости. Право собственности корпорации

«ЖилСтройИнвест» на указанные помещения подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права от 19.03.2010.

По акту приема-передачи от 31.03.2010 помещения переданы обществу «Концерн-РТ».

Пунктом 18 соглашения об отступном предусмотрена обязанность должника совершить действия, необходимые для регистрации перехода права собственности на упомянутые нежилые помещения, в течение 10 рабочих дней с момента подписания соглашения.

Уклонение должника от государственной регистрации перехода права собственности на названные нежилые помещения явилось основанием для обращения общества «Концерн-РТ» в арбитражный суд с заявлением о государственной регистрации за ним права собственности на помещения.

Конкурсный управляющий должником оспорил соглашение по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 61.2, статьей 61.3 Закона о банкротстве, мотивировав свое заявление тем, что эта сделка совершена с целью причинения вреда имущественным правам иных кредиторов должника и влечет за собой оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами. Кроме того, конкурсный управляющий просил признать сделку недействительной на основании статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Суд первой инстанции, установив при рассмотрении спора факты передачи нежилых помещений во владение обществу «Концерн-РТ» должником по соглашению от 22.03.2010 и уклонения последнего от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности, пришел к выводу об удовлетворении требования общества «Концерн-РТ» на основании пункта 1 статьи 131, пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса, с учетом разъяснений, данных в пунктах 61, 62 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».

Рассматривая заявление конкурсного управляющего о признании сделки недействительной, суд, установив, что сделка совершена за пределами периода подозрительности, предусмотренного статьей 61.3 Закона о банкротстве, осведомленность концерна об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника не доказана, и не установив обстоятельств продажи имущества по явно заниженной цене, пришел к выводу о том, что оспариваемая сделка не подлежит признанию недействительной как на основании статей 61.2, 61.3 Закона о банкротстве, так и по общим основаниям.

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

Между тем суды не учли следующего.

Согласно статье 409 Гражданского кодекса по соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением взамен исполнения отступного (уплатой денег, передачей имущества и т.п.). Размер, сроки и порядок предоставления отступного устанавливаются сторонами.

Для прекращения обязательства по основанию, предусмотренному названной [статьей](#), необходимо наличие соглашения об отступном и исполнение данного соглашения. С момента заключения соглашения об отступном возникает право должника на замену исполнения и обязанность кредитора принять отступное. Соглашение об отступном не создает новой обязанности должника, следовательно, не порождает права требования кредитора предоставить отступное. При неисполнении соглашения об отступном в определенный сторонами срок кредитор

вправе потребовать исполнения первоначального обязательства и применения к должнику мер ответственности в связи с его неисполнением.

Поскольку заключенное между сторонами спора соглашение предусматривает предоставление в качестве отступного недвижимого имущества, право собственности на которое в соответствии с пунктом 2 статьи 223 Гражданского кодекса возникает у приобретателя этого имущества с момента регистрации перехода права, для исполнения соглашения недостаточно одной лишь передачи вещи кредитору, оно может считаться исполненным только после перехода к кредитору титула собственника недвижимого имущества в установленном законом порядке.

Неисполнение должником обязательств по соглашению об отступном в полном объеме в установленный срок влечет, исходя из правовой природы отступного, наступление иных последствий, нежели предъявление продавцу, уклоняющемуся от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость по договору купли-продажи, покупателем требования о государственной регистрации за ним права собственности. В этом случае кредитор вправе предъявить должнику лишь требование, вытекающее из первоначального обязательства.

При этом применительно к купле-продаже в силу нормы пункта 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. До момента государственной регистрации перехода права собственности к покупателю для третьих лиц собственником имущества в течение определенного промежутка времени остается продавец, кредиторы которого вплоть до государственной регистрации перехода права к покупателю могут обратиться с иском о взыскании по обязательствам продавца на отчужденную по договору недвижимость.

Как усматривается из материалов дела, общество «Концерн-РТ» 10.01.2012 обратилось в арбитражный суд с заявлением о государственной

регистрации за ним права собственности на переданные по соглашению от 22.03.2010 помещения, т.е. по истечении одного года и девяти месяцев с момента его заключения, после открытия в отношении должника конкурсного производства (11.05.2011) и включения в реестр требований кредиторов корпорации «ЖилСтройИнвест» требований Коммерческого банка «ГазИнвестБанк» (открытого акционерного общества) и Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 8 по Саратовской области.

Согласно пункту 1 статьи 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу, из которой осуществляется удовлетворение требований конкурсных кредиторов должника.

С момента признания должника банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства арбитражный управляющий приступает к выполнению мероприятий, связанных с реализацией имущества должника в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, в целях максимального удовлетворения требований всех кредиторов должника.

Следовательно, кредиторы, предъявившие требования к должнику в рамках дела о банкротстве до государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на отчужденное должником по договору недвижимое имущество, должны быть поставлены в равное положение с кредитором, заключившим соглашение об отступном, и вправе претендовать на удовлетворение своих требований за счет всего имущества, входящего в конкурсную массу должника, в том числе и спорных объектов недвижимости.

Исходя из того, что соглашение о предоставлении отступного не было исполнено должником в добровольном порядке в установленный срок, и с учетом того, что с момента открытия в отношении должника конкурсного производства такая возможность у него отсутствует, заключение



соглашения об отступном само по себе не может повлечь наступления предусмотренных им правовых последствий в виде прекращения первоначального обязательства, связывающего стороны этого соглашения.

Таким образом, кредитор, заключивший с должником соглашение об отступном, предусматривающее предоставление в качестве отступного объектов недвижимости, в случае неисполнения этого соглашения в установленный срок не вправе обращаться с требованием о государственной регистрации за ним права собственности на указанные объекты, тем более после открытия в отношении должника конкурсного производства. В этом случае он может заявить свои требования к должнику, основываясь на первоначальном обязательстве, и получить удовлетворение своих требований за счет имущества должника, в том числе и спорного, наравне с остальными кредиторами должника.

Поскольку в данном случае соглашение о предоставлении отступного не повлекло наступления правовых последствий, на создание которых была направлена воля сторон при его заключении, отсутствует необходимость в оспаривании этого соглашения как по основаниям, предусмотренным Законом о банкротстве, так и по общегражданским основаниям. Поэтому в удовлетворении встречного требования конкурсного управляющего должником о признании соглашения о предоставлении отступного недействительным следует отказать.

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

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании норм права в истолковании, расходящемся

с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Саратовской области от 09.07.2013 по делу № А57-2430/2011, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24.12.2013 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявления закрытого акционерного общества «Концерн-РТ» о государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости, переданные по соглашению о предоставлении отступного от 22.03.2010, отказать.

В удовлетворении заявления конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью Корпорация «ЖилСтройИнвест» о признании недействительным соглашения о предоставлении отступного от 22.03.2010 и о применении последствий его недействительности отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов