



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 18185/12

Москва

4 июня 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Мосстроймеханизация-5» о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 27.09.2012 по делу № А40-82850/11-114-702 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «Мосстроймеханизация-5» (истца) – Сардановский В.Ю., Шкарин Д.Ю.;

от правительства Москвы (ответчика) – Колесникова Ю.А., Самоховец А.А., Чуксин И.В., Шатихин Н.В.;

от префектуры Западного административного округа города Москвы (третьего лица) – Ищенко А.Е.

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

Правительство Москвы, закрытое акционерное общество «Мосстроймеханизация-5» (далее – общество), Московская государственная академия тонкой химической технологии им. М.В. Ломоносова (в настоящее время – федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный университет тонких химических технологий им. М.В. Ломоносова»; далее – университет), общество с ограниченной ответственностью «Центр земельных технологий» и открытое акционерное общество «Москапстрой» заключили инвестиционный контракт от 20.03.2001 № ДМЖ.01.ЗАО.00245 (далее – инвестиционный контракт, контракт).

Предметом контракта в редакции дополнительного соглашения от 07.03.2003 № 1 является реализация инвестиционного проекта по инвестированию и строительству первой очереди комплекса зданий жилищного назначения общей площадью ориентировочно до 100 000 кв. метров, второй очереди комплекса зданий жилищного назначения площадью не менее 25 000 кв. метров, подлежащих возведению на территории университета по адресу: Москва, просп. Вернадского, влад. 86.

Статьей 5 инвестиционного контракта стороны предусмотрели условия и пропорции в процентном соотношении по разделу общей жилой и нежилой площади, а также площадей гаражей-стоянок между участниками контракта.

Пунктом 5.6 инвестиционного контракта установлено, что оформление имущественных прав сторон по результатам реализации проекта в части строительства каждого жилого дома производится в установленном порядке после сдачи каждого жилого дома в эксплуатацию на основании актов о результатах реализации инвестиционного проекта в части строительства конкретного жилого дома, которые составляются отдельно по каждому жилому дому. Данные акты являются основанием для регистрации Московским комитетом по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним имущественных прав сторон и привлеченных ими соинвесторов и приобретателей права требования на получение площади.

Обязательства общества по контракту считаются исполненными в полном объеме с момента подписания акта о результатах реализации инвестиционного проекта в части строительства последнего из жилых домов, подлежащего возведению, согласно утвержденному проекту строительного комплекса.

Факт завершения строительства жилого дома, расположенного по адресу: Москва, ул. Покрышкина, д. 1, корп. 1 (далее – спорный жилой дом), подтверждается актом приемки объекта капитального строительства от 25.06.2007, разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 17.10.2008.

По факту исполнения обязательств по строительству спорного жилого дома общество направило участникам инвестиционного проекта для подписания проект акта о результатах реализации инвестиционного проекта (далее – акт).

Однако акт правительством Москвы и университетом подписан не был, что явилось основанием для обращения общества в Арбитражный суд города Москвы с иском об обязании названных сторон подписать этот акт.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены префектура Западного административного округа города Москвы,

общество с ограниченной ответственностью «Центр земельных технологий», открытое акционерное общество «Москапстрой», Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, Министерство образования и науки Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 09.02.2012 заявленное требование удовлетворено.

Суд в резолютивной части решения указал условия акта в части исполнения обязательств сторон контракта и распределения между сторонами жилой и нежилой площадей спорного жилого дома.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2012 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении иска отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 27.09.2012 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и оставить без изменения решение суда первой инстанции.

В отзыве на заявление правительство Москвы просит оставить оспариваемые судебные акты в силе как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Удовлетворяя заявленное требование, суд первой инстанции исходил из исполнения обществом согласованных сторонами условий инвестиционного контракта и отсутствия законных оснований для уклонения ответчиков от подписания акта.

Так, суд установил, что общество исполнило в полном объеме обязательства в части строительства последнего из жилых домов, подлежащего возведению согласно утвержденному проекту. Факт завершения строительства спорного жилого дома подтвержден, между участниками инвестиционного проекта отсутствует спор по поводу размера долей в общем имуществе. При таких обстоятельствах суд счел, что отказ от подписания акта нарушает права общества и заявленное требование подлежит удовлетворению. При этом суд первой инстанции указал, что данный акт, подписанный всеми участниками, является итоговым документом, который отражает раздел имущества в натуре и является правоустанавливающим документом, который представляется для проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, созданные в процессе инвестиционной деятельности.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции ввиду следующего.

Инвестиционный контракт был квалифицирован судом апелляционной инстанции как договор простого товарищества. Ссылаясь на положения статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), суд апелляционной инстанции счел, что акт по своей правовой природе является соглашением участников инвестиционной деятельности о добровольном разделе объекта инвестиций. В случае если стороны не смогли достигнуть добровольного соглашения о распределении долей при реализации инвестиционного контракта и подписать такой акт, истцу следовало обратиться с иском о выделении доли из общего имущества и определении ее размера.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции о том, что требование о подписании акта является ненадлежащим способом защиты права, указав также на то, что в судебном порядке нельзя обязать совершить добровольное действие, в связи с чем оснований для удовлетворения заявленного требования у суда первой инстанции не имелось.

Между тем судами не учтено следующее.

Квалифицируя акт со ссылкой на статью 252 Гражданского кодекса, содержащую положения о разделе и выделе доли из имущества, находящегося в долевой собственности, суды апелляционной и кассационной инстанций исходили из того, что у участников инвестиционного контракта возникла общая собственность на вновь созданное имущество и целью обращения истца в суд является раздел этого имущества между сособственниками.

Однако, учитывая правовые подходы, сформулированные в постановлении 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», в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», а также в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (например, постановления от 25.09.2012 № 4007/12, от 24.01.2012 № 11450/11 и др.), к порядку возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества и разрешения споров между контрагентами договоров, связанных с инвестиционной деятельностью, направленной на создание объектов недвижимости, нельзя признать, что на построенный жилой дом (объект недвижимого

имущества) в отсутствие государственной регистрации прав участников инвестиционного контракта возникла долевая собственность.

Кроме того, как следует из искового заявления общества и пояснений к нему, и как установлено судом первой инстанции, между сторонами отсутствует спор о размере долей.

Целью подписания акта является подтверждение исполнения всеми сторонами своих обязательств, вытекающих из инвестиционного контракта, а также получение необходимого документа для обращения в регистрирующий орган для регистрации своего права, поскольку Федеральным законом от 12.12.2011 № 427-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 427-ФЗ) были установлены дополнительные требования в отношении регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, созданный по договору, заключенному с публично-правовым образованием либо унитарным предприятием до 01.01.2011.

Так, Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) был дополнен статьей 24.2, согласно которой государственная регистрация права собственности на объект недвижимого имущества, созданный по договору, заключенному с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием до 01.01.2011 и предусматривающему строительство, реконструкцию на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, объекта недвижимого имущества с привлечением внебюджетных источников финансирования и последующим распределением площади соответствующего объекта недвижимого имущества между сторонами данного договора,

осуществляется после завершения строительства, реконструкции этого объекта недвижимого имущества при наличии подписанного сторонами документа, подтверждающего исполнение ими обязательств по данному договору, и в соответствии с распределением площади соответствующего объекта недвижимого имущества, предусмотренным этим документом.

Положения статьи 24.2 Закона о регистрации (в редакции Закона № 427-ФЗ) распространяются на договоры, которые заключены и обязательства сторон по которым исполнены до дня вступления в силу Закона № 427-ФЗ, но при этом права собственности на созданные в рамках исполнения названных договоров объекты недвижимого имущества не зарегистрированы.

Таким образом, в силу специфики регулирования инвестиционно-строительных отношений, в которых участвует публично-правовое образование, неподписание любой из сторон инвестиционного контракта акта о реализации инвестиционного проекта не позволяет никому из участников этих отношений в установленном порядке обратиться за регистрацией своего права. При этом спор, связанный с уклонением кого-либо из участников от подписания соответствующего акта, представляет собой спор об исполнении условий самого инвестиционного контракта.

Суд, если придет к выводу о наличии оснований для удовлетворения требования, руководствуясь нормами закона, применимыми к отношениям сторон, и исходя из условий заключенного ими договора, должен в резолютивной части судебного акта указать, каким образом распределяются между сторонами созданные объекты (помещения в созданном объекте или доли в праве собственности на созданный объект). Такой судебный акт, вступивший в законную силу, представляется в регистрирующий орган вместо акта о реализации инвестиционного проекта для регистрации права собственности соответствующих лиц на указанные в нем объекты в порядке, предусмотренном Законом о регистрации.

Судом установлено, что у сторон не имеется возражений относительно распределения площадей в построенном объекте, поэтому оснований для уклонения от подписания акта в данной части нет. Как следует из решения суда первой инстанции, суд, приняв решение об обязанности сторон подписать акт на определенных условиях, по существу, закрепил в данном решении распределение помещений в спорном жилом доме между сторонами настоящего спора.

При этом такое решение суда не лишает стороны возможности предъявлять иные имущественные требования, в частности о взыскании неустойки за нарушение договорных обязательств.

Вместе с тем судебный акт о реализации инвестиционного контракта является одним из документов, которые представляются для регистрации права на объекты недвижимого имущества, следовательно, он не должен влечь нарушение прав и законных интересов других лиц, в том числе не привлеченных к участию в деле, а также приводить к потенциальному спору о праве. Суду первой инстанции надлежит проверить довод правительства Москвы о регистрации прав на отдельные объекты в спорном жилом доме за третьими лицами.

При названных обстоятельствах решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права подлежат отмене.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы 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 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 09.02.2012 по делу № А40-82850/11-114-702, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 27.09.2012 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

А.А. Иванов