



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 9924/11

Москва

20 декабря 2011 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., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Инстрой» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.06.2011 по делу № А40-62274/09-7-471 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «Инстрой» – Хижкин И.В.;

от закрытого акционерного общества «Строительное управление № 155» (ответчика) – Алёхин С.И.

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

Между закрытым акционерным обществом «Инстрой» (далее – общество «Инстрой») (продавцом) и закрытым акционерным обществом «Строительное управление № 155» (далее – общество «СУ № 155») (покупателем) 24.12.2007 заключен договор купли-продажи № 55/07 (далее – договор купли-продажи, договор) земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 702 400 кв. метров с кадастровым номером 47:23:02-59-003:0002, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи деревни Большое Верево (далее – спорный земельный участок, участок).

Стороны согласовали цену данного участка в размере денежной суммы, эквивалентной 8 428 800 долларам США, определяемую по официальному курсу, установленному Банком России на дату подписания договора купли-продажи.

С учетом изменения условий о расчетах стороны договорились о том, что покупатель уплачивает продавцу аванс в размере 20 процентов от стоимости земельного участка в течение семи банковских дней с момента подписания договора, а оставшиеся 80 процентов покупатель оплачивает по аккредитиву после отмены запрета на регистрацию перехода права собственности на земельный участок и представления ему соответствующей выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), дав указание банку-эмитенту об открытии безотзывного покрытого аккредитива в срок до 01.02.2009 включительно.

Во исполнение условий договора купли-продажи общество «СУ № 155» перечислило на расчетный счет общества «Инстрой» аванс в

размере 41 677 887 рублей 36 копеек. Общество «Инстрой» 08.02.2009 в адрес общества «СУ № 155» направило оригинал выписки из ЕГРП, свидетельствующей об отсутствии каких-либо обременений земельного участка. Однако покупатель оставшуюся часть цены не уплатил.

Посчитав, что общество «СУ № 155» не исполнило обязательств по оплате в порядке, согласованном сторонами, общество «Инстрой» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с требованием о понуждении его к исполнению условий договора купли-продажи путем обязания дать поручение банку-эмитенту открыть аккредитив в соответствии с условиями договора.

Общество «СУ № 155» заявило встречное исковое требование о признании спорного договора недействительным (ничтожным) и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде взыскания с общества «Инстрой» 41 677 887 рублей 36 копеек внесенного аванса.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 08.02.2010 требование, заявленное обществом «Инстрой», удовлетворено, в удовлетворении встречного иска общества «СУ № 155» отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.03.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 17.06.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции в связи с необходимостью исследования вопроса о подсудности спора.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2010 исковое требование общества «Инстрой» удовлетворено, в удовлетворении встречного иска отказано.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что иски, заявленные по настоящему делу, не относятся к искам о правах на недвижимое

имущество, правила статьи 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации об исключительной подсудности к настоящему спору применению не подлежат.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2011 решение от 30.11.2010 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 23.06.2011 решение от 30.11.2010 и постановление от 03.03.2011 отменил, дело направил на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, поскольку пришел к выводу о том, что настоящий спор в соответствии с частью 1 статьи 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должен быть рассмотрен в арбитражном суде по месту нахождения спорного имущества.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции от 23.06.2011 общество «Инстрой» просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении норм права, и оставить в силе решение суда первой инстанции от 30.11.2010 и постановление суда апелляционной инстанции от 03.03.2011.

В отзыве на заявление общество «СУ № 155» просит оспариваемый судебный акт оставить в силе как соответствующий действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемый судебный акт подлежит отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции по следующим основаниям.

Отменяя судебные акты нижестоящих судов и направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции исходил из нарушения

судами правил арбитражного процессуального законодательства о подсудности.

Как указано в постановлении суда кассационной инстанции от 23.06.2011, решение, принятое с нарушением правил подсудности, не может быть признано правильным, поскольку оно принимается судом, не уполномоченным в силу закона на рассмотрение данного дела, что, как указал Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 03.07.2007 № 623-О-П, является существенным (фундаментальным) нарушением, влияющим на исход дела и искажающим саму суть правосудия.

При этом, полагая, что при решении вопроса о подсудности в настоящем деле необходимо руководствоваться требованиями части 1 статьи 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации об исключительной подсудности, суд кассационной инстанции исходил из следующего.

Пунктом 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» (далее – постановление № 54) разъяснено, что к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, об установлении сервитута, о разделе имущества, находящегося в общей собственности, о признании права, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

Кроме того, по месту нахождения имущества также рассматриваются дела, в которых удовлетворение заявленного требования и его принудительное исполнение повлекут необходимость государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода,

прекращения прав на недвижимое имущество или внесения записи в ЕГРП в отношении сделок, подлежащих государственной регистрации.

По мнению суда кассационной инстанции, понуждение покупателя к исполнению условия договора купли-продажи земельного участка в виде обязанности его дать поручение банку-эмитенту открыть аккредитив, сумма по которому равна 80 процентам стоимости спорного земельного участка, указанной в пункте 2.1 данного договора, то есть фактически обязательство покупателя уплатить продавцу предусмотренную этим договором часть цены, повлечет осуществление перехода права на упомянутый участок. Следовательно, к рассматриваемому спору должен быть применен пункт 1 постановления № 54 и спор должен быть рассмотрен в арбитражном суде по месту нахождения спорного имущества.

Однако судом кассационной инстанции не принято во внимание следующее.

Статьей 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено общее правило о предъявлении иска в арбитражный суд субъекта Российской Федерации по месту нахождения или месту жительства ответчика. Положениями частей 4, 7 статьи 36 Кодекса истцу предоставлено право на предъявление иска, вытекающего из договора, в котором указано место его исполнения, также в арбитражный суд по месту исполнения договора.

Статья 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает возможность по соглашению сторон до принятия арбитражным судом заявления к своему производству изменить подсудность, установленную статьями 35 и 36 Кодекса.

Сторонами, участвующими в настоящем деле, территориальная подсудность споров, вытекающих из договора купли-продажи, не менялась. Пунктом 6.4 этого договора стороны предусмотрели, что споры, возникающие из договора или в связи с ним, в том числе с его действительностью, толкованием, исполнением, прекращением, подлежат

разрешению в соответствии с подсудностью, определенной Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Специальные нормы о подсудности, не допускающие ее изменения сторонами спора и подлежащие применению только в установленных случаях, содержатся в статье 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, частью 1 которой определено, что иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.

Согласно абзацу 2 пункта 1 постановления № 54, которым руководствовался суд кассационной инстанции, по месту нахождения недвижимого имущества также рассматриваются дела, в которых удовлетворение заявленного требования и его принудительное исполнение повлекут необходимость государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода, прекращения, прав на недвижимое имущество или внесения записи в ЕГРП в отношении сделок, подлежащих государственной регистрации.

Абзацем третьим пункта 2 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) установлено, что к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

Таким образом, данное положение постановления № 10/22 устанавливает неисчерпывающий перечень исков, относящихся к категории исков о правах на недвижимое имущество. Однако, несмотря на

неисчерпывающий характер этого положения, оно не предусматривает отнесения исков, предметом которых являются требования не вещного, а обязательственного характера, к искам, к которым применяются правила об исключительной подсудности.

При этом с учетом закрепленных в законодательстве положений о государственной регистрации перехода права собственности на отчуждаемое недвижимое имущество и правовой позиции, сформулированной в пункте 52 постановления № 10/22, в случае принятия судом решения об удовлетворении предъявленного продавцом недвижимой вещи иска об обязании покупателя исполнить договор купли-продажи в части ее оплаты, такое решение ни прямо, ни косвенно не может рассматриваться как предусматривающее, что при его исполнении (принудительном или добровольном) должна быть осуществлена государственная регистрация перехода права на недвижимое имущество или внесение иной записи в ЕГРП.

Кроме того, стороны в ходе судебного разбирательства не заявляли каких-либо возражений, связанных с нарушением правил о подсудности, установленных Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации. Напротив, при новом рассмотрении дела общество «СУ № 155» указало на отсутствие оснований для применения к настоящему спору правил об исключительной подсудности.

При названных обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

Дело подлежит передаче в суд кассационной инстанции для рассмотрения доводов кассационной жалобы по существу.

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:

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.06.2011 по делу № А40-62274/09-7-471 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Федеральный арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий

А.А. Иванов