



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 18221/12

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 администрации муниципального образования Ясногорский район Тульской области и Комитета имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район Тульской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Тульской области от 03.05.2012 по делу № А68-2003/12, постановления Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 01.10.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от администрации муниципального образования Ясногорский район Тульской области (истца) – Берников М.А., Терехов А.А.;

от Комитета имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район Тульской области (истца) – Берников М.А., Терехов А.А., Шагина И.Е.

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

Главой администрации муниципального образования Ясногорский район Тульской области (далее – администрация) 19.06.2007 принято постановление № 731 о проведении аукциона «по продаже права» на заключение договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, в котором указано на то, что существенным условием договора аренды земельного участка, заключенного по результатам аукциона, является передача в собственность муниципального образования 10 процентов общей площади 96-квартирного жилого дома после его ввода в эксплуатацию с целью обеспечения жильем граждан, нуждающихся в жилых помещениях. Сведения об указанном существенном условии договора содержались и в информационном сообщении о проведении аукциона.

По результатам аукциона на основании протокола от 27.07.2007 № 31 Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования Ясногорский район (арендодатель) (правопредшественник Комитета имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации; далее – комитет) и общество с ограниченной ответственностью «РОСТ» (арендатор) (далее – общество) подписали договор аренды земельного участка от 02.08.2007 № 34 (далее – договор аренды, спорный договор).

Согласно условиям этого договора арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 6 704 кв. метра, с кадастровым номером 71:23:01 01 01:0157, расположенный примерно в 40 метрах по направлению на север от ориентира жилой дом, находящегося за пределами участка по адресу: Тульская обл., г. Ясногорск, ул. Л. Толстого, д. 9, в целях строительства многоквартирного жилого дома.

Пунктом 4.7 спорного договора также определено, что арендатор обязуется передать в собственность муниципального образования Ясногорский район (далее – муниципальное образование) 10 процентов общей площади 96-квартирного жилого дома после ввода его в эксплуатацию.

На основании разрешения от 29.12.2008 № 30/2008, выданного обществу, многоквартирный жилой дом был введен в эксплуатацию.

Ссылаясь на то, что в нарушение принятого на себя обязательства по договору аренды обществом не исполнена обязанность по передаче в собственность муниципального образования 10 процентов общей площади жилого дома, причинение вследствие этого убытков, администрация и комитет обратились в Арбитражный суд Тульской области с требованием о взыскании с общества 10 318 560 рублей убытков (с учетом уточнения требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При этом размер убытков был рассчитан истцами на основании данных о средней стоимости одного квадратного метра жилья по Тульской области в IV квартале 2011 года.

Решением Арбитражного суда Тульской области от 03.05.2012 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа

постановлением от 01.10.2012 оставил указанные судебные акты без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, администрация и комитет просят названные судебные акты отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление общество 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 заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении искового требования, суды пришли к выводу о том, что стороны не согласовали предмет спорного договора в части определения объекта недвижимого имущества, подлежащего передаче обществом муниципальному образованию, обозначенного как 10 процентов общей площади жилого дома, отсутствуют сведения, определяющие расположение недвижимости на переданном в аренду земельном участке, не определено местонахождение недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания, в связи с чем признали договор в указанной части незаключенным.

Вместе с тем в этой части отношения между сторонами были квалифицированы как отношения по купле-продаже недвижимой вещи, которая будет создана в будущем.

Кроме того, суды пришли к выводу о том, что истцами в нарушение пункта 1 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, Кодекс) не доказан факт причинения убытков, поскольку обществом было принято на себя обязательство по передаче в

муниципальную собственность 10 процентов общей площади 96-квартирного жилого дома в отсутствие какого-либо встречного предоставления со стороны муниципального образования.

Между тем судами не учтено следующее.

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» (далее – постановление № 54) сформулированы следующие разъяснения относительно решения вопроса об индивидуализации недвижимого имущества, являющегося предметом договора купли-продажи будущей недвижимой вещи.

Так, согласно пункту 2 постановления № 54 для индивидуализации предмета договора достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии). Индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания и иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией). В случае если в тексте договора купли-продажи недвижимой вещи недостаточно данных для индивидуализации проданного объекта недвижимости, однако они имеются, например, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение заключенного ими договора, то такой договор не может быть признан незаключенным.

Требование об индивидуализации недвижимой вещи, которая будет создана в будущем, нельзя признать невыполненным в той ситуации, когда сторонами согласованы условия, на основании которых эта вещь может быть определена на момент исполнения обязательства.

Учитывая правовую позицию, изложенную в постановлении

Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.05.2010 № 1404/10, условие, не указанное в договоре, может быть также исполнено фактическими действиями стороны договора, связанными с исполнением условий этого договора, совершенными в разумный срок. В случае принятия такого исполнения другой стороной условие договора должно считаться согласованным, а договор – заключенным.

Как следует из материалов дела, стороны согласовали характеристики земельного участка, предоставленного по договору аренды, участок был поставлен на кадастровый учет. Договор аренды в части передачи участка был исполнен. Между сторонами не возникали разногласия в отношении передаваемого в аренду земельного участка. Условиями договора аренды предусмотрено, что участок предоставляется в целях строительства 96-квартирного жилого дома. Объект недвижимости был построен и введен в эксплуатацию. Все его характеристики, в том числе и общая площадь, и, соответственно, 10 процентов от такой площади известны. Из материалов дела также не усматривается, что на арендованном земельном участке был построен не один жилой многоквартирный дом.

Кроме того, рассматривая спор между теми же лицами об обязанности общества передать в собственность муниципального образования 10 процентов общей площади жилого дома (дело № А68-7928/2011 Арбитражного суда Тульской области), суды пришли к выводу о наличии между сторонами обязательственных правоотношений, возникших в части передачи, однако отказали в удовлетворении требований, так как спорные жилые помещения на момент спора находились во владении у иных лиц и за иными лицами, а не за обществом было зарегистрировано право собственности на все помещения в жилом доме.

Согласно пункту 3 постановления № 54 в случае возникновения между сторонами договора купли-продажи будущей недвижимой вещи

спора по поводу того, какая именно недвижимая вещь подлежит передаче покупателю во исполнение договора купли-продажи, суд на основании статьи 431 Гражданского кодекса устанавливает действительную волю сторон исходя из положений подписанного сторонами договора, иных доказательств по делу, принимая во внимание практику, сложившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

При возникновении соответствующего спора, установив волю сторон договора, суд может самостоятельно определить ту недвижимую вещь, которая должна быть передана на основании критериев и условий для такого определения, согласованных в договоре, иных документах, или следующих из поведения сторон.

Таким образом, правовая позиция, сформулированная в постановлении № 54 и постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.05.2010 № 1404/10, следует принципам, закрепленным в статьях 1 и 421 Гражданского кодекса, и основывается на необходимости сохранения договоров и исполнения их условий, а также применения установленных законом и договором мер ответственности за их нарушение.

Действующее гражданское законодательство также не содержит положений, запрещающих участникам оборота заключать договоры, предметом которых является передача доли в праве собственности на вещь, в том числе на будущую недвижимую вещь, и выделение такой доли в натуре после создания соответствующей будущей недвижимой вещи.

С учетом изложенного, то обстоятельство, что в данном случае стороны определили, что передаче подлежит 10 процентов общей площади жилого дома, само по себе не свидетельствует ни о несогласованности предмета договора, ни о невозможности его согласовать и невозможности исполнить условия договора.

Возможность выделения в натуре доли в праве собственности на

имущество на основании решения суда прямо допускается нормами Гражданского кодекса. Так, статья 252 Кодекса устанавливает, что имущество, находящееся в общей долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними, а при недостижении такого соглашения предоставляет право участнику долевой собственности требовать выдела своей доли из общего имущества в судебном порядке. В этом случае суд определяет, какое имущество в натуре в качестве выделенной доли причитается истцу.

В отношении вывода судов об отсутствии встречного предоставления необходимо отметить следующее.

Спорное условие являлось частью договора аренды, о его включении в договор было заявлено на стадии размещения информации о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка. Общество подписало договор без каких-либо возражений в отношении этого условия.

В силу статей 606, 611, 614 Гражданского кодекса обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнего имущества в пользование, а обязанность арендатора – во внесении платежей за пользование этим имуществом.

При этом пункт 2 статьи 614 Кодекса допускает различные возможности согласования сторонами условий об арендной плате, в частности путем передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность. Стороны также могут предусматривать в договоре аренды сочетание различных форм арендной платы.

Таким образом, вывод об отсутствии встречного предоставления со стороны муниципального образования, передавшего во владение и пользование обществу земельный участок под строительство, не обоснован.

Статьи 309, 310 Гражданского кодекса требуют надлежащего исполнения обязательств и не допускают односторонний отказ от

исполнения обязательства.

Практика Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации также исходит из обязательности соблюдения условий договора, заключенного сторонами и не признанного недействительным в установленном порядке.

Муниципальным образованием в лице комитета обязанности по спорному договору были исполнены, однако общество свою обязанность в части передачи 10 процентов общей площади жилого дома, возведенного на арендованном земельном участке, не исполнило.

Поскольку судебными актами по другому делу установлено, что общество не может передать индивидуально-определенную вещь, муниципальное образование вправе потребовать возмещения убытков (статья 398 Гражданского кодекса).

При названных обстоятельствах решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует дать оценку доводам общества о том, что хотя условиями договора аренды была предусмотрена обязанность общества передать муниципальному образованию 10 процентов общей площади 96-квартирного жилого дома, размер убытков от неисполнения обществом этой обязанности был рассчитан истцами исходя из средней стоимости одного квадратного метра жилья по Тульской области в IV квартале 2011 года.

Кроме того, при новом рассмотрении дела общество не лишено права выдвигать иные возражения и доводы против заявленного истцами требования.

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 Тульской области от 03.05.2012 по делу № А68-2003/12, постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 01.10.2012 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Тульской области.

Председательствующий

А.А. Иванов