



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17588/12

Москва

28 мая 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., Амосова С.М.,
Андреевой Т.К., Бадиева В.В., Валявиной Е.Ю., Иванниковой Н.П.,
Козловой О.А., Маковской А.А., Медведевой А.М., Першутова А.Г.,
Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«ТАМРОФ» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда
города Москвы от 17.04.2012 по делу № А40-46140/12-112-426,
постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.07.2012
и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа
от 08.10.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «ТАМРОФ» (ответчика) – Степанова Н.Е.;

от общества с ограниченной ответственностью «Эф Джи Кэпитал» (истца) – Козлова Т.В., Константинова Я.Э.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Эф Джи Кэпитал» (далее – общество «Эф Джи Кэпитал») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ТАМРОФ» (далее – общество «ТАМРОФ») о взыскании на основании пункта 4 статьи 487 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, Кодекс) процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 50 889 706 рублей и договорной неустойки в виде пеней в размере 21 382 229 рублей 42 копеек в связи с неисполнением обязательств по договору.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.04.2012 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.07.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 08.10.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора общество «ТАМРОФ» 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 «Эф Джи Кэпитал» просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене в части в связи со следующим.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, 15.12.2006 между обществом «ТАМРОФ» (заказчиком) и обществом «Эф Джи Кэпитал» (инвестором) заключен договор № 552 (далее – договор № 552, договор), предметом которого указано совместное финансирование работ по строительству жилого комплекса по адресу: Москва, ул. Пырьева, вл. 2 (далее – жилой комплекс).

В соответствии с пунктом 1.2 договора (с учетом дополнительных соглашений) после достижения цели совместного финансирования инвестору в качестве доли его участия в финансировании должны быть выделены с последующим оформлением права собственности нежилое помещение без внутренних перегородок площадью 1415 кв. метров, а также 20 машиномест на 1-м уровне стоянки в подземном гараже.

Инвестор в рамках совместного финансирования строительства жилого комплекса должен осуществить оплату в объеме и порядке, определенных договором № 552 и приложениями к нему. Цена участия инвестора в финансировании установлена в дополнительных соглашениях к договору в размере 7 200 000 долларов США в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день поступления средств на расчетный счет или в кассу заказчика строительства.

Общество «Эф Джи Кэпитал», ссылаясь на то, что уплатило названную сумму в полном объеме, в порядке и сроки, предусмотренные договором № 552, что подтверждается платежными документами и актом

сверки расчетов, подписанным сторонами 03.05.2007, а общество «ТАМРОФ» свое обязательство по передаче нежилого помещения и машиномест не исполнило, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании с общества «ТАМРОФ» пеней, предусмотренных пунктом 7.4 договора № 552 за просрочку исполнения заказчиком обязательств по договору, определив период их начисления с 01.04.2009 (31.12.2008 – дата окончания строительства плюс три месяца) по 31.03.2012, а также процентов за пользование чужими денежными средствами за тот же период на основании пункта 4 статьи 487 Гражданского кодекса.

Суд первой инстанции, проанализировав условия договора № 552, с учетом разъяснений, содержащихся 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», квалифицировал этот договор как договор купли-продажи будущей вещи.

Установив, что обществом «ТАМРОФ» обязательство по передаче обществу «Эф Джи Кэпитал» нежилого помещения и машиномест в разумный срок, определенный судом по правилам, предусмотренным статьей 314 Гражданского кодекса, в три месяца с даты завершения строительства, не исполнено, суд со ссылкой на статью 456, пункт 1 статьи 457, пункт 4 статьи 487 Гражданского кодекса и пункт 7.4 договора удовлетворил заявленные требования.

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

Отклоняя довод ответчика о намерении истца предъявленным иском применить две меры ответственности за одно нарушение, суды сочли, что меры ответственности, предусмотренные пунктом 7.4 договора № 552

и пунктом 4 статьи 487 Гражданского кодекса, применяются за разные нарушения, не конкретизировав эти нарушения.

Президиум считает данный вывод судов ошибочным, основанным на неправильном толковании положений указанной нормы права и условий договора и приведшим к принятию неправильного решения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 Кодекса).

Согласно пункту 4 статьи 487 Гражданского кодекса в случае, когда продавец не исполняет обязанность по передаче предварительно оплаченного товара и иное не предусмотрено законом или договором купли-продажи, на сумму предварительной оплаты подлежат уплате проценты на основании статьи 395 Кодекса.

Из системного толкования условий пунктов 1.1, 1.2, 2.1 договора № 552 следует, что обязательство, принятое обществом «ТАМРОФ» (заказчиком) перед обществом «Эф Джи Кэпитал» (инвестором) по данному договору, заключалось в передаче последнему профинансированной (предварительно оплаченной) им доли в жилом комплексе после завершения его строительства, датой окончания которого определено 31.12.2008. Неисполнение именно этого обязательства явилось причиной обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

Ответственность заказчика за неисполнение обязательства по передаче инвестору объекта инвестиций установлена сторонами в пункте 7.4 договора № 552 в виде уплаты инвестору пеней в размере 0,03 процента от суммы договора за каждый день просрочки, исчисляемой со дня истечения указанного трехмесячного срока, но не более 10 процентов от суммы договора.

Таким образом, и пункт 4 статьи 487 Гражданского кодекса, и пункт 7.4 договора № 552 предусматривают ответственность за одно и то же правонарушение – нарушение срока передачи предварительно оплаченного товара (в настоящем споре – недвижимого имущества).

При этом из содержания приведенной нормы следует, что ответственность за несвоевременную передачу предварительно оплаченного товара в виде начисления процентов в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса, то есть на определенных ею условиях и размере, применяется в том случае, если законом или договором не предусмотрено иное.

Иные условия и размер ответственности заказчика за нарушение срока передачи профинансированных инвестором объектов установлены сторонами в пункте 7.4 договора № 552.

Обязательство заказчика (застройщика) по передаче инвестору объекта инвестиций не является денежным, в связи с чем ответственность, предусмотренная статьей 395 Кодекса, к нему применена быть не может.

С учетом указанных обстоятельств, а также принимая во внимание, что нормами главы 25 Гражданского кодекса не предусмотрена возможность применения к должнику двух мер ответственности за одно правонарушение, оснований для взыскания с заказчика дополнительно к договорной неустойке процентов в размере 50 889 706 рублей, исчисленных в соответствии со статьей 395 Кодекса за тот же период просрочки исполнения обязательства, у судов не имелось.

При названных условиях обжалуемые судебные акты в рассматриваемой части 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.

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 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 17.04.2012 по делу № А40-46140/12-112-426, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.07.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 08.10.2012 по тому же делу в части взыскания с общества с ограниченной ответственностью «ТАМРОФ» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Эф Джи Кэпитал» 50 889 706 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами отменить.

В удовлетворении иска в этой части отказать.

В остальной части указанные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов