



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4795/09

Москва

10 ноября 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю.,
Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Исайчева В.Н.,
Козловой О.А., Куликовой В.Б., Першутова А.Г., Сарбаша С.В.,
Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Бриз» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда
Московской области от 13.10.2008 по делу № А41-15487/08 и
постановления Федерального арбитражного суда Московского округа
от 23.03.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Бриз» (ответчика) – Балышева О.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «МегаСтрой» (истца) – Карпенко А.А., Карпова О.В.;

от открытого акционерного общества «Акционерный коммерческий банк «Московский индустриальный банк» (ответчика) – Калофати О.Ю., Прошкин А.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Куликовой В.Б. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «МегаСтрой» (далее – общество «МегаСтрой») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Бриз» (далее – общество «Бриз») и открытому акционерному обществу «Акционерный коммерческий банк «Московский индустриальный банк» (далее – банк) о признании ничтожной (притворной) сделкой заключённого между ответчиками договора от 06.04.2007 об уступке имущественного права требования на получение в собственность по завершении строительства из доли инвестора 53 квартир общей площадью 3205,63 кв. метра, расположенных по адресу: Московская обл., г. Ивантеевка, ул. Колхозная, д. 2, д. 3 (далее – договор уступки, спорный договор), и о применении к договору уступки как к сделке купли-продажи доли в не завершённых строительством объектах, которую стороны в действительности имели в виду, правил статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве долевых собственников на приобретение отчуждаемой третьему лицу (в данном случае – обществу «Бриз») доли в праве общей долевой собственности (с учетом уточнения иска в порядке, предусмотренном статьёй 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Заявленные требования мотивированы тем, что переуступка банком, признанным судом по другому делу субъектом инвестиционного процесса по строительству жилых домов, обществу «Бриз», которое не участвовало в инвестиционной деятельности по созданию этих объектов, права требования на получение 53 квартир фактически прикрывает сделку по возмездному отчуждению доли в праве общей долевой собственности на объекты инвестиций, не завершённые строительством, и нарушает права и законные интересы общества «МегаСтрой» – инвестора в долевом строительстве упомянутых жилых домов, обладающего преимущественным правом на приобретение доли в объектах инвестиций в виде указанных квартир на основании пунктов 1, 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Решением Арбитражного суда Московской области от 13.10.2008 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.12.2008 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 23.03.2009 отменил постановление суда апелляционной инстанции, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции общество «Бриз» просит отменить эти судебные акты.

По мнению заявителя, оспариваемый договор уступки соответствует законодательству, не нарушает прав и законных интересов истца и других участников инвестиционной деятельности, поскольку по этому договору не отчуждалась доля в общей долевой собственности на объекты инвестиций, не завершённые строительством, – его предметом являлась уступка обществу «Бриз» принадлежащих банку имущественных прав на

получение из доли первоначального инвестора (ЗАО «Стройметресурс») указанных квартир после сдачи в эксплуатацию жилых домов. Заявитель считает, что в данном случае спорный договор не является притворной сделкой, прикрывающей сделку купли-продажи доли в объектах, не завершённых строительством, и судами первой и кассационной инстанций неправильно применены положения статей 170, 250 ГК РФ.

В отзыве на заявление банк поддерживает приведённые заявителем доводы.

Общество «МегаСтрой» в отзыве на заявление просит оставить без изменения оспариваемые судебные акты как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, строительство указанных жилых домов осуществлялось на основании инвестиционного контракта от 18.05.2002 № СМР-2002/689Д (далее – инвестиционный контракт, контракт), заключённого между Министерством строительного комплекса Московской области, администрацией города Ивантеевки и закрытым акционерным обществом «Стройметресурс» – инвестором (далее – общество «Стройметресурс»). Пунктом 3.1 инвестиционного контракта базовое соотношение раздела имущества установлено в долях: администрации города Ивантеевки – 12 процентов общей жилой площади, обществу «Стройметресурс» – 88 процентов общей жилой площади. Согласно пункту 3.5 контракта оформление имущественных прав сторон производится с учётом всех дополнительных соглашений к контракту после сдачи объектов в эксплуатацию и выполнения обязательств по контракту и приложений к нему.

В соответствии с пунктом 5.2.1 контракта общество «Стройметресурс» обязано было обеспечить за счёт собственных и привлечённых (заёмных) средств финансирование и строительство указанных в контракте объектов, сооружений и коммуникаций.

Общество «Стройметресурс» (заёмщик) заключило с банком кредитные договоры от 05.08.2003 № 16, 17 и от 23.06.2004 № 42, на основании которых получило денежные средства без указания цели их использования. Поскольку в срок, установленный кредитными договорами, заёмщик не возвратил банку кредит из-за отсутствия денежных средств, между ними были заключены соглашения об отступном от 22.11.2004 № 1, 2, 3 (далее – соглашения об отступном № 1, 2, 3), по условиям которых обязательства по кредитным договорам прекращены с предоставлением банку отступного в виде уступки имущественных прав общества «Стройметресурс» по инвестиционному контракту на получение по завершении строительства жилых домов в собственность квартир, перечисленных в данных соглашениях. На основании этих соглашений субъекты инвестиционной деятельности – Министерство строительного комплекса Московской области, администрация города Ивантеевки, общество «Стройметресурс» при участии банка – подписали дополнительное соглашение от 22.11.2004 № 111 (далее – соглашение № 111) о внесении изменений в условия инвестиционного контракта, согласно которому общество «Стройметресурс» как инвестор из своей доли по контракту в соответствии с соглашениями об отступном № 1, 2, 3 передаёт банку квартиры по перечню, приведённому в приложении № 1 к данному соглашению. Пунктом 2.3.1 соглашений об отступном № 1, 2, 3 банку было предоставлено право переуступать третьим лицам имущественные права соинвестора на квартиры, указанные в этих соглашениях.

Все соглашения были подписаны во исполнение вступивших в законную силу судебных актов Арбитражного суда города Москвы по

делам № А40-42056/04-47-466 и № А40-42055/04-97-175, которыми утверждено мировое соглашение по спорам между обществом «Стройметресурс» и банком о возврате ему заёмных средств.

В последующем Министерство строительного комплекса Московской области, администрация города Ивантеевки, общество «Стройметресурс» и общество «МегаСтрой» без участия банка 15.06.2006 заключили дополнительное соглашение к инвестиционному контракту, по которому общество «Стройметресурс» в полном объёме уступило свои права и обязанности по контракту новому инвестору – обществу «МегаСтрой» без учёта имущественных прав банка.

Указанное соглашение в части передачи права общества «Стройметресурс» на долю в инвестиционных объектах, состоящую из 53 упомянутых квартир, обществу «МегаСтрой» было признано недействительным вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-К2-22368/07.

Вместе с тем между банком и обществом «Бриз» был заключён договор уступки, по условиям которого обществу «Бриз» переданы банком принадлежащие ему имущественные права (требования) в объёме, соответствующем соглашениям об отступном № 1, 2, 3 и соглашению № 111.

Исходя из изложенных обстоятельств суды первой и кассационной инстанций сделали вывод о том, что банк приобрёл долю в строящихся объектах инвестиционной деятельности и целью спорной сделки является не уступка права требования на получение квартир после сдачи жилых домов в эксплуатацию, а продажа банком обществу «Бриз» доли в объектах, не завершённых строительством, в связи с чем совершённая между банком и обществом «Бриз» сделка признана притворной, прикрывающей сделку купли-продажи.

Однако такие выводы не соответствуют установленным по делу обстоятельствам и условиям спорного договора, согласно которым его

предметом являлась уступка права требования на получение квартир в построенных домах.

При оценке спорного договора и признании его притворной сделкой суды первой и кассационной инстанций неправильно применили пункт 2 статьи 170 ГК РФ.

Поскольку договор уступки права на получение квартир после сдачи жилых домов в эксплуатацию по своему содержанию не является сделкой купли-продажи доли в объектах, не завершённых строительством, к нему не подлежали применению положения статьи 250 ГК РФ, регулирующие вопросы о преимущественном праве покупки.

Фактически возникший между сторонами спор по разделу жилой площади в построенных домах не мог быть разрешён способом, избранным обществом «МегаСтрой», и подлежит разрешению иными способами, предусмотренными гражданским законодательством.

Согласно пункту 3.5 контракта оформление имущественных прав на квартиры должно производиться после сдачи жилых домов в эксплуатацию по результатам исполнения обязательств по контракту. Поскольку первоначальный инвестор – общество «Стройметресурс» – свои обязательства, предусмотренные контрактом, не исполнил, то у него отсутствует право на долю в виде квартир, из которой могли быть удовлетворены его обязательства перед банком и его правопреемником – обществом «Бриз».

Споры между названными лицами в связи с неисполнением договорных обязательств, в том числе о возмещении причинённых убытков, могут быть разрешены в установленном порядке.

Так как решение суда первой инстанции и постановление суда кассационной инстанции нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, постановление суда кассационной инстанции, которым было отменено постановление суда апелляционной инстанции и оставлено в силе решение

суда первой инстанции, на основании пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

Постановление суда апелляционной инстанции по мотивам, изложенным в тексте настоящего постановления, подлежит оставлению без изменения.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьёй 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьёй 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.03.2009 по делу № А41-15487/08 Арбитражного суда Московской области отменить.

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.12.2008 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов