



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1276/13

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., Медведевой А.М., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Ремонтник» о пересмотре в порядке надзора постановления
Федерального арбитражного суда Московского округа от 05.12.2012 по
делу

№ А40-107777/10-82-939 Арбитражного суда города Москвы и заявление
правительства Москвы о пересмотре в порядке надзора решения
Арбитражного суда города Москвы от 08.06.2012, постановления Девятого
арбитражного апелляционного суда от 31.08.2012 и постановления

Федерального арбитражного суда Московского округа от 05.12.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие:

представители заявителя – правительства Москвы – Колесникова Ю.А., Самоховец А.А., Чуксин И.В., Шатихин Н.В.;

представители заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Ремонтник» – Баранюк А.Е., Чернявский А.Б.;

представители общества с ограниченной ответственностью «Пилигрим» – Степаненко С.Н.;

представители гаражно-строительного кооператива «Волга» – Кашин А.А., Модин А.С.;

представитель индивидуального предпринимателя Моржаретто К.С. – Казакевич К.М.;

а также гражданин Ридер К.Ф. и его представитель Киц А.В.

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

Между правительством Москвы, гаражно-строительным кооперативом «Волга» (инвестором; далее – кооператив) и обществом с ограниченной ответственностью «Стройинвест» (соинвестором; далее – общество «Стройинвест») 03.05.2006 заключен инвестиционный контракт № 12-053438-5201-0050-00001-06 на реализацию проекта гаражного строительства (далее – инвестиционный контракт, контракт).

В рамках реализации контракта инвестор и соинвестор приняли на себя обязательство за счет собственных и (или) привлеченных средств произвести выполнение предпроектных, проектных, строительно-монтажных и пусконаладочных работ по гаражному комплексу, включающему в себя административно-технические помещения и станцию технического обслуживания автомобилей с автомойкой (первый пусковой комплекс) и гараж-стоянку на 225 машино-мест (второй пусковой

комплекс) на строительной площадке по адресу: Москва, Графский пер., влад. 14 «А» (пункт 2.2 контракта).

В пункте 3.1 контракта стороны установили, что раздел недвижимого имущества, созданного в результате реализации инвестиционного контракта между правительством Москвы и кооперативом (инвестором), будет осуществлен в следующей пропорции: городу Москве в собственность – 15 процентов машино-мест и площадей общего пользования, 40 процентов общей площади встроенно-пристроенных нежилых помещений гаража-стоянки, инвестору в собственность – 85 процентов машино-мест и площадей общего пользования от общего количества машино-мест гаража-стоянки и площадей общего пользования гаража-стоянки, 60 процентов общей площади встроенно-пристроенных административно-технических нежилых помещений объекта, 100 процентов общей площади помещений сервисных служб (в соответствии с Московскими городскими строительными нормами 5.01-01 «Стоянки легковых автомобилей», утвержденными постановлением правительства Москвы от 16.10.2001 № 926-ПП) – без изменения функционального назначения.

Конкретное недвижимое имущество, подлежащее передаче в собственность сторон по итогам реализации контракта, определяется на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта, подписываемого сторонами (пункт 3.2 контракта).

Дополнительным соглашением от 04.09.2006 (далее – дополнительное соглашение) к инвестиционному контракту, подписанным правительством Москвы, кооперативом и обществом «Стройинвест», произведена частичная уступка кооперативом (инвестором) своих прав по контракту обществу «Стройинвест» (соинвестору) и определен порядок и условия раздела построенного объекта между инвестором и соинвестором.

С целью привлечения средств, необходимых для реализации инвестиционного проекта, кооператив и общество «Стройинвест»

заключили с третьими лицами – индивидуальным предпринимателем Моржаретто К.С., гражданином Ридером К.Ф., обществом с ограниченной ответственностью «Ремонтник» (далее – общество «Ремонтник») – договоры участия в долевом строительстве и приняли на себя обязательства предоставить им в собственность помещения, указанные в соответствующих договорах.

В дальнейшем в результате слияния (договор о слиянии от 17.12.2008) общества «Стройинвест», обществ с ограниченной ответственностью «СтройРазвитие», «МФК», «Гермес» создано общество с ограниченной ответственностью «Пилигрим» (далее – общество «Пилигрим», общество).

Первый пусковой комплекс введен в эксплуатацию разрешением Комитета государственного строительного надзора города Москвы от 22.08.2007 № 77-ГК/3.7.2.000137.

В связи с запретом правительством Москвы строительства второго пускового комплекса строительство гаража-стоянки на 225 машино-мест не осуществлялось.

Отказ правительства Москвы добровольно подписать акт реализации инвестиционного проекта по первому пусковому комплексу (далее – акт) в редакции общества «Пилигрим» послужил основанием для обращения этого общества в Арбитражный суд города Москвы с иском об обязании правительства Москвы подписать акт в данной редакции.

Правительство Москвы обратилось со встречным иском, считая, что акт должен быть подписан в его редакции.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены индивидуальный предприниматель Моржаретто К.С., гражданин Ридер К.Ф., общество «Ремонтник».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 05.07.2011 первоначальный и встречный иски удовлетворены частично: суд обязал

правительство Москвы, общество «Пилигрим» и кооператив подписать акт в редакции, соответствующей условиям контракта и дополнительного соглашения о порядке раздела инвестиционного объекта. В резолютивной части решения суда указаны условия акта в части исполнения обязательств сторон контракта и распределения между ними помещений по первому пусковому комплексу.

Суд первой инстанции исходил из того, что инвестиционный контракт и дополнительное соглашение к нему заключены в соответствии с положениями Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ), обязательства по контракту в части строительства первого пускового комплекса сторонами исполнены, комплекс введен в эксплуатацию, инвестиционным контрактом и дополнительным соглашением определено соотношение долей сторон в построенном объекте.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.10.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 26.01.2012 указанные судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Суд кассационной инстанции, признав акт соглашением о добровольном разделе вновь созданного объекта инвестиций, счел избранный правительством Москвы и обществом «Пилигрим» способ защиты права в виде требования об обязанности подписать акт ненадлежащим, поскольку в судебном порядке нельзя обязать совершить добровольное действие.

Суд кассационной инстанции указал суду первой инстанции на необходимость при новом рассмотрении дела установить правовую природу заключенного между сторонами контракта и в зависимости от

установленных фактических обстоятельств предложить истцам по первоначальному и встречному искам уточнить исковые требования с учетом избранного ими способа защиты права и правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной 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».

При новом рассмотрении дела общество «Пилигрим» с учетом указания суда кассационной инстанции изменило предмет иска и просило выделить в натуре долю общества в инвестиционном объекте, признать право собственности общества на нежилые помещения, соответствующие его доле, право общей долевой собственности общества на помещения общего пользования и инженерного назначения.

Правительство Москвы также изменило предмет иска и просило выделить в натуре долю города Москвы в инвестиционном объекте, признать право собственности города Москвы на нежилые помещения, соответствующие его доле, право долевой собственности города Москвы в объекте в размере 40 процентов на помещения общего пользования и инженерного назначения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 08.06.2012 первоначальный иск удовлетворен: выделена в натуре доля общества «Пилигрим» в инвестиционном объекте, признано право собственности общества на нежилые помещения, составляющие его долю; встречный иск правительства Москвы удовлетворен частично: выделена в натуре доля города Москвы в инвестиционном объекте, определенная в соответствии с условиями контракта и с учетом дополнительного соглашения, признано право собственности города Москвы на нежилые помещения, соответствующие этой доле; признано право общей долевой собственности общества «Пилигрим» и города Москвы на помещения общего

пользования и инженерного назначения; в удовлетворении остальной части требований по встречному иску правительства Москвы отказано.

Проанализировав условия контракта, суд квалифицировал его как договор простого товарищества. Установив, что обязательства по строительству первого пускового комплекса сторонами исполнены, объект введен в эксплуатацию, доли сторон в процентном соотношении определены инвестиционным контрактом и дополнительным соглашением к нему, суд произвел выдел в натуре долей города Москвы и общества «Пилигрим» в инвестиционном объекте, а также признал право собственности сторон на выделенные помещения.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2012 решение от 08.06.2012 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 05.12.2012 решение суда первой инстанции от 08.06.2012 и постановление суда апелляционной инстанции от 31.08.2012 отменил, в удовлетворении первоначального и встречного исков отказал, мотивировав отказ избранием правительством Москвы и обществом «Пилигрим» ненадлежащего способа защиты нарушенного права.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции от 05.12.2012 общество «Ремонтник» просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, решение суда первой инстанции от 08.06.2012 и постановление суда апелляционной инстанции от 31.08.2012 в части выдела в натуре долей общества «Пилигрим» и правительства Москвы оставить в силе.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре судебных актов в порядке надзора правительство Москвы просит отменить постановление суда кассационной инстанции от 05.12.2012, решение суда первой инстанции от 08.06.2012 и

постановление суда апелляционной инстанции от 31.08.2012 изменить, удовлетворить встречный иск правительства Москвы в полном объеме и отказать в удовлетворении иска общества «Пилигрим».

Общество «Ремонтник» в отзыве на заявление правительства Москвы указывает, что считает его обоснованным в части отмены постановления суда кассационной инстанции от 05.12.2012.

Общество «Пилигрим» в отзыве на заявление правительства Москвы просит постановление суда кассационной инстанции от 05.12.2012 отменить, решение суда первой инстанции от 08.06.2012 и постановление суда апелляционной инстанции от 31.08.2012 оставить без изменения.

Гражданин Ридер К. Ф. в отзыве на заявления просит постановление суда кассационной инстанции от 05.12.2012 отменить и оставить без изменения решение суда первой инстанции от 08.06.2012 и постановление суда апелляционной инстанции от 31.08.2012 в части выделения в натуре долей общества «Пилигрим» и правительства Москвы.

В отзыве на заявления кооператив просит оставить постановление суда кассационной инстанции от 05.12.2012 без изменения как соответствующее действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлениях, отзывах на них и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что решение Арбитражного суда города Москвы от 08.06.2012, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.01.2012 и от 05.12.2012 подлежат отмене в связи со следующим.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, принятые при новом рассмотрении дела, суд кассационной инстанции вновь пришел к выводу об избрании правительством Москвы и обществом «Пилигрим» ненадлежащего способа защиты нарушенного права.

При этом суд исходил из того, что инвестиционный контракт порождает лишь обязательственные отношения между его сторонами и дает им право требовать друг от друга исполнения соответствующего обязательства, а также защищать это право в порядке и способами, предусмотренными гражданским законодательством. Поскольку требования истцов как по первоначальному, так и по встречному искам вытекают из обязательственных отношений по инвестиционному контракту, они не могут быть удовлетворены путем подачи вещных исков о признании права собственности.

Кроме того, суд кассационной инстанции указал на то, что выдел доли в объекте инвестиционной деятельности до первичной государственной регистрации права собственности на него невозможен, так как такой объект не является предметом гражданского оборота.

Поскольку истцы по первоначальному и встречному иску не представили доказательств, подтверждающих государственную регистрацию права собственности на инвестиционный объект – административно-технические помещения и станцию технического обслуживания автомобилей с автомойкой, – выдела доли в котором они требуют, суд кассационной инстанции сделал вывод об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных исков.

Президиум считает данные выводы суда кассационной инстанции правильными, основанными на положениях пункта 2 статьи 8 (в редакции, действовавшей в спорный период), статей 131, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениях, содержащихся в пунктах 11, 59 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», а также в пункте 7 постановления 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».

Ссылка заявителей на несоответствие указанных выводов суда кассационной инстанции положениям пункта 3 статьи 3 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ в редакции Федерального закона 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 – Федеральный закон от 12.12.2011 № 427-ФЗ) не состоятельна.

Согласно указанной норме права объект инвестиционной деятельности, строительство которого осуществляется с привлечением внебюджетных источников финансирования на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, по договору, заключенному с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием до 01.01.2011 и предусматривающему распределение площади соответствующего объекта инвестиционной деятельности между сторонами данного договора, признается долевой собственностью сторон данного договора до момента государственной регистрации права собственности на этот объект в соответствии со [статьей 24.2](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) с учетом распределения долей, предусмотренного данным договором. Государственная регистрация права долевой собственности на эти незавершенные объекты инвестиционной деятельности не требуется.

Из содержания этой нормы следует, что ее положения распространяются на отношения сторон инвестиционного контракта по

поводу незавершенного объекта инвестиционной деятельности, тогда как спорный объект введен в эксплуатацию 22.08.2007.

Вместе с тем судом кассационной инстанции, отменившим повторно принятые по настоящему спору судебные акты судов первой и апелляционной инстанций по мотиву избрания правительством Москвы и обществом «Пилигрим» ненадлежащего способа защиты нарушенных прав, не учтено, что тем самым суд лишил стороны контракта судебной защиты.

Согласно статье 8 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемого между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Отношения сторон в рассматриваемом деле регулируются инвестиционным контрактом, в соответствии с пунктом 3.4 которого оформление имущественных прав сторон по результатам реализации инвестиционного проекта с учетом всех дополнительных соглашений к контракту производится в установленном порядке после сдачи объекта в эксплуатацию на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта (пускового комплекса) согласно условиям контракта.

Принимая решение (при первоначальном рассмотрении дела) от 05.07.2011 о понуждении правительства Москвы и кооператива подписать акт в редакции общества «Пилигрим» (за исключением помещений общего пользования), суд первой инстанции исходил из условий инвестиционного контракта и дополнительного соглашения к нему, определяющих порядок и условия раздела объекта между участниками этого контракта. При этом суд обоснованно учел интересы соинвесторов, поскольку привлечение их к участию в инвестиционном проекте имело место по соглашению сторон инвестиционного контракта.

Правительство Москвы, оспаривая результаты раздела судом объекта инвестиций, не представило доказательств их несоответствия условиям контракта. Довод правительства Москвы о том, что порядок раздела спорного объекта (первого пускового комплекса) должен быть изменен в связи с прекращением строительства второго пускового комплекса, правомерно отклонен судом, поскольку условия контракта, в том числе и функциональное назначение помещений, не изменялись сторонами в установленном законом порядке.

Суд апелляционной инстанции постановлением от 19.10.2011 оставил решение от 05.07.2011 без изменения.

Суд кассационной инстанции постановлением от 26.01.2012 отменил решение суда первой инстанции от 05.07.2011 и постановление суда апелляционной инстанции от 19.10.2011 и направил дело на новое рассмотрение по мотиву избрания ненадлежащего способа защиты права без учета следующего.

Рассматриваемый спор возник в рамках одного контракта. Исковые требования являются, по существу, требованиями о понуждении участников к исполнению этого контракта. Исходя из условий контракта, составление акта о результатах реализации инвестиционного проекта является обязанностью сторон, неисполнение которой влечет невозможность регистрации участниками инвестиционных отношений права собственности на инвестиционный объект, поскольку Федеральным законом от 12.12.2011 № 427-ФЗ установлены дополнительные требования к документам, необходимым для регистрации права собственности на объект недвижимости, созданный по договору, заключенному с публично-правовым образованием либо унитарным предприятием до 01.01.2011.

Названным Законом Закон о регистрации был дополнен статьей 24.2, в соответствии с 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 распространяются на договоры, которые заключены и обязательства сторон по которым исполнены до дня вступления в силу Федерального закона от 12.12.2011 № 427-ФЗ, но при этом права собственности на созданные в рамках исполнения данных договоров объекты недвижимого имущества не зарегистрированы.

Таким образом, уклонение стороны инвестиционного контракта, в котором участвует публично-правовое образование, от подписания акта о реализации инвестиционного проекта представляет собой неисполнение договорного обязательства, препятствующее другим его участникам оформить права на объект, созданный на их средства, поэтому иск о понуждении исполнения этого обязательства является надлежащим способом защиты их нарушенных прав.

В случае удовлетворения такого иска суд, руководствуясь нормами закона, применимыми к отношениям сторон, и условиями заключенного инвестиционного контракта, указывает в судебном акте результат раздела между сторонами созданного инвестиционного объекта (помещений в созданном объекте или доли в праве собственности на него). Такой

судебный акт, вступивший в законную силу, представляется вместо акта о реализации инвестиционного проекта для регистрации права собственности его участников на указанные в нем объекты.

Как следует из решения суда первой инстанции от 05.07.2011, суд, приняв решение об обязанности сторон подписать акт на определенных условиях, закрепил этим решением распределение помещений в инвестиционном объекте между сторонами настоящего спора.

При названных обстоятельствах у суда кассационной инстанции отсутствовали основания для отмены судебных актов судов первой и апелляционной инстанций, принятых по искам правительства Москвы и общества «Пилигрим» о понуждении подписать акт.

Решение суда первой инстанции от 05.07.2011 также представляется вместо акта о реализации инвестиционного проекта по первому пусковому комплексу для регистрации права собственности соответствующих лиц на указанные в нем объекты.

В связи с изложенным постановление суда кассационной инстанции от 26.01.2012, решение суда первой инстанции от 08.06.2012, постановление суда апелляционной инстанции от 31.08.2012, постановление суда кассационной инстанции от 05.12.2012 как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Решение суда первой инстанции от 05.07.2011 и постановление суда апелляционной инстанции от 19.10.2011 подлежат оставлению без изменения.

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.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 08.06.2012 по делу № А40-107777/10-82-939, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.01.2012 и от 05.12.2012 по тому же делу отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 05.07.2011 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.10.2011 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов