



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 8718/12

Москва

20 ноября 2012 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., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление правительства Москвы о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 15.12.2011 по делу № А40-75578/10-105-656, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.03.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 09.06.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – правительства Москвы (ответчика) – Даниленко Н.Д.,
Прохоренко Д.С.;

от общества с ограниченной ответственностью «Диаретстрой»
(истца) – Гриценко И.В., Кочетов В.В., Павлова Л.С., Шушкевич Д.И.;

от Департамента жилищной политики и жилищного фонда города
Москвы (ответчика) – Прохоренко Д.С.;

от Управления федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве (третьего лица) – Филиппова Е.С.

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

Правительство Москвы и товарищество с ограниченной
ответственностью «Научно-производственное объединение «Полимет»
(инвестор) заключили контракт от 14.02.1996 № 10-683/p-1 (далее –
контракт), предметом которого явилась реализация инвестиционного
проекта по реконструкции зданий в квартале № 402 с целью
осуществления программы комплексной реконструкции в центральной
части города Москвы. Согласно пункту 2.2 контракта в рамках реализации
инвестиционного проекта инвестор обязуется за свой счет произвести
проектные, строительно-монтажные и пусконаладочные работы по
объектам № 1, 2, 3, находящимся по адресам: 3-й Кадашевский пер., д. 3,
стр. 1; д. 3, стр. 7 и д. 5, стр. 1.

Рядом дополнительных соглашений в контракт были внесены
изменения, в частности соглашениями от 15.10.1999 № 10-683/p-1-1471,
от 31.08.2000 № 10-683/p-1-1615 – о переходе прав и обязанностей по
контракту к обществу с ограниченной ответственностью «Диаретстрой»
(далее – общество).

Дополнительным соглашением от 12.08.2005 № 4 из
инвестиционного проекта исключены объекты по адресам:

3-й Кадашевский пер., д. 3, стр. 1 и д. 3, стр. 7. Срок реализации инвестиционного проекта по реконструкции здания, расположенного по адресу: 3-й Кадашевский пер., д. 5, стр. 1 (далее – спорный объект, спорное здание) был продлен.

По условиям контракта с учетом дополнительного соглашения от 12.08.2005 № 4 после завершения реализации инвестиционного проекта и выполнения сторонами всех обязательств жилого и нежилого помещения в надземной и подземной части спорного объекта подлежат распределению в пропорциях, согласованных сторонами.

В целях отселения граждан из подлежащего реконструкции спорного здания общество приобрело и передало городу Москве (Управлению муниципального жилья ЦАО города Москвы) квартиры общей площадью 905,5 кв. метра по следующим адресам: ул. Нежинская, д. 9 (13 квартир, общей площадью 856 кв. метров) и ул. Кировоградская, д. 44, к. 1, кв. 300 (49,5 кв. метра).

При этом пунктом 3.8 контракта (в редакции дополнительного соглашения от 12.08.2005 № 4) предусмотрено обязательство города Москвы компенсировать затраты общества на отселение граждан, подтвержденные в установленном порядке, путем передачи инвестору равноценной жилой площади из доли города в инвестируемом проекте на основании распорядительного документа правительства Москвы. Указанный пункт также устанавливает, что равноценность утверждается решением Городской комиссии по приватизации и управлению жилищного фонда (далее – городская комиссия).

Правительство Москвы и общество 21.12.2007 подписали протокол предварительного распределения жилых площадей спорного здания, разрешение на ввод в эксплуатацию которого выдано 19.11.2008. Однако акт реализации инвестиционного проекта сторонами подписан не был, так как возник спор о распределении площадей между городом Москвой и

обществом, в связи с чем последнее обратилось в Арбитражный суд города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.01.2011 в удовлетворении иска об определении доли жилой и нежилой площади общества, выделении доли в натуре, признании права общества на площади в спорном объекте отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2011 решение от 11.01.2011 отменено, исковые требования общества удовлетворены частично.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 07.07.2011 указанные судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела общество уточнило требования в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 03.10.2011 к производству принят встречный иск Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы (далее – департамент).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 15.12.2011 первоначальный и встречный иски удовлетворены частично: выделена в натуре доля общества в общей жилой площади в спорном объекте в виде квартир № 1, 2, 3, 7, в удовлетворении остальной части иска обществу отказано; выделена в натуре доля города Москвы в общей жилой площади в объекте в виде квартир № 4, 5, 6, в удовлетворении остальной части иска департаменту отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.03.2012 решение от 15.12.2011 изменено. Исковые требования общества удовлетворены частично: выделена в натуре доля общества в общей жилой площади в спорном объекте в виде квартир № 1, 2, 3, 4, 5, 7;

в удовлетворении требования о признании права собственности на указанные помещения обществу отказано.

В удовлетворении требований о выделении в натуре доли в общей жилой площади в спорном объекте в виде квартиры № 6 и о признании права собственности на указанное помещение, а также о выделении в натуре и признании права собственности на 20 машиномест и площадей общего пользования в подземной части здания, а также на 100 процентов сервисных служб в реконструированном объекте обществу отказано.

Выделена в натуре доля общества в виде полезной нежилой площади надземной части реконструированного спорного объекта. В удовлетворении требования о признании права собственности на помещения обществу отказано. Также обществу отказано в удовлетворении требования о выделении в натуре и признании права собственности на часть комнаты 3 общей площадью 50,64 кв. метра в нежилом помещении VIII на 1-м этаже надземной части спорного объекта.

Встречный иск департамента удовлетворен частично: выделена в натуре доля города Москвы в общей жилой площади в объекте в виде квартиры № 6, в удовлетворении части встречного иска о выделении в натуре доли города Москвы и признании права собственности в общей жилой площади в спорном объекте в виде квартир № 4, 5, а также о признании права собственности на квартиру № 6 департаменту отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 09.06.2012 постановление от 20.03.2012 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения Арбитражного суда города Москвы от 15.12.2011, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.03.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 09.06.2012 в порядке надзора правительство Москвы просит отменить их, ссылаясь на нарушение единообразия в

толковании и применении арбитражными судами норм права, и передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление департамент просит отменить постановление суда апелляционной инстанции от 20.03.2012 и постановление суда кассационной инстанции от 09.06.2012 в части выделения в натуре доли города Москвы в общей жилой площади в спорном объекте и оставить в силе в этой части решение суда первой инстанции от 15.12.2011.

В отзыве на заявление общество просит постановление суда апелляционной инстанции от 20.03.2012 и постановление суда кассационной инстанции от 09.06.2012 как соответствующие требованиям закона оставить в силе.

Президиум рассмотрел материалы дела в части, касающейся определения жилых помещений в спорном объекте, которые подлежат передаче городом Москвой обществу в порядке компенсации его затрат, возникших в связи с приобретением и передачей городу Москве жилых помещений, необходимых для отселения граждан из подлежащего реконструкции здания.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что в указанной части постановление суда апелляционной инстанции от 20.03.2012 и постановление суда кассационной инстанций от 09.06.2012 подлежат отмене по следующим основаниям.

Рассматривая и разрешая требование в части определения жилых помещений, которые в соответствии с условиями контракта подлежат передаче обществу из жилых помещений города Москвы в спорном здании в порядке компенсации затрат общества, которые были им понесены при отселении граждан из спорного здания перед его реконструкцией, суд первой инстанции исходил из того, что порядок определения равноценности квартир предусмотрен условиями контракта.

Судом установлено, что исходя из решений городской комиссии от 08.07.2009 и от 17.06.2009 стоимость квартир, которые были предоставлены инвестором в счет отселения жителей, составляет 139 879 500 рублей согласно отчету оценщика, а стоимость 4-х квартир, расположенных в спорном здании (№ 1, 4, 5, 6) составляет 470 325 760 рублей согласно отчету оценщика.

С учетом этого суд первой инстанции в решении от 15.12.2011 признал, что затраты общества на приобретение указанных квартир компенсируются стоимостью квартиры № 1 (2-й этаж, общей площадью 270,2 кв. метра) в спорном здании из доли города Москвы в этом объекте.

При этом суд первой инстанции отклонил доводы общества о том, что равноценность квартир, о которой сказано в пункте 3.8 контракта в редакции дополнительного соглашения от 12.08.2005 № 4, должна определяться не по критерию стоимости сравниваемых квартир, а по их площади.

Суд апелляционной инстанции и поддержавший его суд кассационной инстанции в указанной части требований пришли к выводу, что поскольку ни контракт, ни правовые нормы не содержат определения понятия «равноценные жилые помещения», равноценность жилых помещений должна определяться не только путем сопоставления рыночной стоимости сравниваемых жилых помещений, но и с учетом совокупности иных факторов. Определяя эти факторы, суд апелляционной инстанции сослался на Закон города Москвы от 31.05.2006 № 21 «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве» (далее – Закон № 21), использующий понятие «равнозначное жилое помещение», каковым признается жилое помещение, площадь которого не меньше площади освобождаемого, а количество комнат соответствует количеству комнат в освобождаемом жилом помещении (часть 4 статьи 6 Закона № 21).

Как указал суд апелляционной инстанции, сама по себе стоимость квартиры не является достаточным доказательством ее равноценности, жилые помещения предназначены для проживания в них граждан, поэтому имеет значение сравнение потребительских качеств квартиры (размер, планировка, степень благоустройства и т.д.).

Однако суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующего.

Свои требования о передаче жилых помещений в спорном здании, равноценных жилым помещениям, приобретенным для отселения граждан, общество основывает на пункте 3.8 контракта в редакции дополнительного соглашения от 12.08.2005 № 4.

Согласно части 1 статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, Кодекс) при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если такие правила не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон (абзац второй статьи 431 Кодекса).

Положение пункта 3.8 контракта предусматривает, что передаваемые из доли города Москвы в спорном здании равноценные жилые помещения предоставляются для компенсации затрат общества, понесенных им при приобретении квартир для отселения граждан. Ни из контракта, ни из каких-либо правовых актов не вытекает обязательство города Москвы предоставить обществу жилые помещения в целях обеспечения жилищных

прав каких-либо лиц. В силу этого в данном деле у судов апелляционной и кассационной инстанций отсутствовали основания для применения при определении равноценности помещений критериев, которые используются в Законе № 21, как это следует из его названия и содержания, в целях обеспечения жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве.

Таким образом, предоставляемое обществу жилое помещение в спорном здании из доли города Москвы, независимо от его площади и других критериев, должно быть по своей стоимости равно тем затратам, которые общество понесло в связи с приобретением других помещений.

Стороны в пункте 3.8 контракта указали, что равноценность соответствующих помещений должна определяться решением городской комиссии.

Городская комиссия на основании заключений независимого оценщика, выполненными одним лицом на одну дату на основании одинаковых методов, двумя протоколами от 17.06.2009 № 600 и от 08.07.2009 № 602 определила стоимость четырех квартир общей площадью 896,2 кв. метра в спорном объекте в размере 470 325 760 рублей и стоимость 14-ти квартир, расположенных по адресам: ул. Кировоградская, д. 44, корп. 1 и ул. Нежинская, д. 9 в размере 139 879 500 рублей.

Оценивая данные протоколы, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что они не определяют, какие равноценные жилые площади в спорном здании должны быть переданы городом Москвой обществу в порядке компенсации затрат последнего на приобретение квартир, переданных городу.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при

отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Условие о порядке определении равноценности квартир было ясно и недвусмысленно согласовано сторонами в пункте 3.8 контракта. Рассматриваемое условие пункта 3.8 контракта не изменялось и не отменялось ни в судебном, ни в ином, предусмотренном законом и условиями контракта, порядке.

Однако протоколы городской комиссии об определении стоимости соответствующих жилых помещений были фактически отвергнуты судом апелляционной инстанции несмотря на то, что они позволяют исходя из площадей каждой из четырех квартир, расположенных в спорном здании, и их общей стоимости определить, какие из этих квартир по своей стоимости равноценны 14-ти квартирам, ранее переданным обществом городу Москве.

Формальный подход к оценке протоколов не согласуется с правилами статей 309, 431 Гражданского кодекса.

Кроме того, отклонив названные протоколы, суды апелляционной и кассационной инстанций, сопоставляя стоимость сравниваемых квартир, при оценке 14-ти квартир, переданных обществом городу Москве, использовали стоимость, определенную независимым оценщиком по состоянию на 07.07.2009 (отчеты от 07.07.2009 № 256.09 и от 08.07.2009 № 257.09) и указанную в протоколе от 08.07.2009 № 602 городской комиссии, а при оценке четырех квартир общей площадью 896,2 кв. метра, расположенных в спорном здании, отклонили оценку стоимости, определенную тем же независимым оценщиком по состоянию на 12.05.2009 (отчет от 19.05.2009 № 185.09) и указанную в протоколе от 17.06.2009 № 600 городской комиссии, и использовали оценку стоимости этих квартир из отчета общества с ограниченной ответственностью «Энтерпрайз аудит» от 07.07.2010 (дата оценки

02.07.2010), составленного по заказу общества, которое и представило данный отчет суду.

Таким образом, суды апелляционной и кассационной инстанций, несмотря на согласованное сторонами условие пункта 3.8 контракта, сравнили стоимости жилых помещений на основании отчетов разных оценщиков, производивших оценку объектов на разные даты (с разницей год и более) и с использованием разных данных, критериев, корректировочных коэффициентов и т.д.

Однако при таком сравнении судами не могла быть установлена объективная равноценность сравниваемых жилых помещений, которая должна была быть определена в соответствии с условиями и целью контракта.

При названных обстоятельствах постановления судов апелляционной и кассационной инстанций от 20.03.2012 и от 09.06.2012 в проверенной Президиумом части, касающейся определения жилых помещений, которые подлежат передаче обществу в порядке компенсации его затрат, возникших в связи с приобретением и передачей городу Москве жилых помещений, необходимых для отселения граждан, нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене в этой части.

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 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.03.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 09.06.2012 по делу № А40-75578/10-105-656 Арбитражного суда города Москвы в части выделения в натуре доли общества с ограниченной ответственностью «Диаретстрой» в общей жилой площади в объекте, расположенном по адресу: Москва, 3-й Кадашевский пер., д. 5, стр. 1, в виде квартир № 1, 2, 3, 4, 5, 7 и доли города Москвы в общей жилой площади в указанном объекте в виде квартиры № 6 отменить.

В данной части оставить в силе решение Арбитражного суда города Москвы от 15.12.2011 по названному делу.

В остальной части указанные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов