



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15961/11

Москва

27 марта 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Горячевой Ю.Ю., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Лесное угодье» о пересмотре в порядке надзора постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.05.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 15.08.2011 по делу № А56-70717/2010 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Лесное угодье» (третьего лица) – Большакова Н.В., Федосова М.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «БалтСтройИнвест» (истца) – Шукшина О.И.;

от закрытого акционерного общества «РМК-Строй» (ответчика) – Кудрявцев М.И., Шепскис Ф.Х.

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

Общество с ограниченной ответственностью «БалтСтройИнвест» (далее – общество «БалтСтройИнвест») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к закрытому акционерному обществу «РМК-Строй» (далее – общество «РМК-Строй») о признании права собственности на нежилое помещение 6-Н общей площадью 314,5 кв. метра, расположенное на первом этаже, и подсобное помещение 43-Н общей площадью 142,1 кв. метра, расположенное в подвале в многоквартирном доме, находящемся по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский пр., д. 91.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, общество с ограниченной ответственностью «Лесной Двор Ломоносовский».

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.02.2011 в удовлетворении требования отказано.

Определением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.04.2011 в порядке процессуального правопреемства общество с ограниченной ответственностью «Лесной Двор Ломоносовский» (далее – общество «Лесной Двор Ломоносовский») в связи с реорганизацией

заменено на общество с ограниченной ответственностью «Лесное угодье» (далее – общество «Лесное угодье»).

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.05.2011 решение суда первой инстанции отменено, принят новый судебный акт: за обществом «БалтСтройИнвест» признано право собственности на упомянутые нежилые помещения.

Указанное постановление суда апелляционной инстанции обжаловано обществом «Лесное угодье» в суд кассационной инстанции. На данный судебный акт в соответствии со статьей 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации также подана кассационная жалоба лица, не участвовавшего в рассмотрении настоящего дела, – товарищества собственников жилья «Ленинский 93».

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 15.08.2011 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения; производство по кассационной жалобе названного товарищества прекратил.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество «Лесное угодье» просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, и принять по делу новый судебный акт.

В отзывах на заявление общества «БалтСтройИнвест» и «РМК-Строй» просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения 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 не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, в соответствии с распорядительными актами органов государственной

власти Санкт-Петербурга общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-строительная и научно-производственная фирма «Экстрадомус» (далее – фирма) выступила инвестором строительства жилых многоквартирных домов по адресу: Санкт-Петербург, Юго-Запад, квартал 7, корпуса 12а и 12б.

По договору от 07.07.2000 земельный участок, необходимый для строительства упомянутых жилых домов, площадью 13 400 кв. метров передан Комитетом по управлению городским имуществом фирме в аренду.

Впоследствии на основании распоряжения администрации Санкт-Петербурга от 29.09.2003 № 2295-ра, постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 29.06.2004 № 1231, от 30.11.2004 № 1914, от 13.05.2008 № 551 в инвестиционные условия внесены изменения, в соответствии с которыми функции инвестора-застройщика в отношениях по строительству указанных многоквартирных домов переданы обществу «РМК-Строй»; ему разрешено завершить строительство жилых домов, начатое фирмой, за счет собственных и привлеченных средств.

На основании указанных распорядительных актов права и обязанности арендатора земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирных домов, переданы обществу «РМК-Строй».

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.07.2009 по делу № А56-10642/2007 общество «РМК-Строй» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим назначен Шепскис Ф.Х. (далее – конкурсный управляющий).

В ходе процедуры конкурсного производства для целей завершения строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Юго-Запад, квартал 7, корпус 12а (Ленинский пр., д. 91) обществом «РМК-Строй» (застройщиком) в лице конкурсного

управляющего и обществом «БалтСтройИнвест» (дольщиком) 25.12.2009 заключен договор № 6-Н долевого участия в строительстве (далее – договор от 25.12.2009 № 6-Н).

В соответствии с названным договором общество «БалтСтройИнвест» осуществило финансирование строительства нежилого помещения 6-Н общей площадью 314,5 кв. метра и подсобного помещения 43-Н общей площадью 142,1 кв. метра, расположенных на первом этаже и в подвале указанного дома, в объеме 8 369 995 рублей.

Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 18.10.2010 выдано разрешение № 78-3508в-2010 на ввод в эксплуатацию упомянутого многоквартирного жилого дома.

Общество «БалтСтройИнвест», ссылаясь на то, что оформление его прав на помещения, являющиеся предметом договора от 25.12.2009 № 6-Н, невозможно иначе как по решению суда, обратилось в суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд первой инстанции исходил из отсутствия в рассматриваемом деле всех необходимых условий, при которых возможно признание за истцом права собственности на спорные помещения в судебном порядке.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск, исходил из того, что общество «БалтСтройИнвест», надлежащим образом исполнившее свои обязательства по оплате приобретаемых помещений в соответствии с положениями Закона РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» и Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», становится их собственником.

Суд кассационной инстанции оставил без изменения постановление суда апелляционной инстанции, дополнительно мотивировав

необходимость удовлетворения иска ссылками на постановление 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 от 11.07.2011 № 54).

По мнению суда кассационной инстанции, договор от 25.12.2009 № 6-Н является договором купли-продажи будущей недвижимой вещи, право собственности на которую у инвестора (дольщика), надлежащим образом исполнившего свои обязательства, возникает с момента государственной регистрации его права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Учитывая правовую природу отношений сторон, суд квалифицировал заявленный иск как требование о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, которое подлежит рассмотрению в соответствии с положениями статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Поскольку договор от 25.12.2009 № 6-Н со стороны общества «БалтСтройИнвест» исполнен, суд кассационной инстанции счел обоснованным требование истца, направленное, по существу, на государственную регистрацию его права собственности в отношении недвижимого имущества.

Выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о необходимости удовлетворения заявленного иска, сделанные по результатам рассмотрения настоящего спора, соответствуют установленным по делу фактическим обстоятельствам.

По условиям договора от 25.12.2009 № 6-Н, послужившего основанием для обращения в суд с настоящим иском, общество «БалтСтройИнвест» в обмен на право получения помещений в возводимом многоквартирном жилом доме приняло на себя обязательство осуществить финансирование строительства этого объекта в сумме 8 369 995 рублей.

В свою очередь, общество «РМК-Строй», осуществляя функции застройщика, обязалось передать обществу «БалтСтройИнвест» по акту приема-передачи причитающиеся помещения в течение двух месяцев после ввода жилого дома в эксплуатацию.

Учитывая длительный период выполнения строительных работ и предшествующую данной сделке неоднократную смену застройщика, названный договор заключен обществом «РМК-Строй» с целью завершения строительства упомянутого многоквартирного дома.

Таким образом, обязанности общества «БалтСтройИнвест» по финансированию строительства объекта недвижимости противопоставляется обязанность общества «РМК-Строй» по передаче этому лицу согласованных в договоре от 25.12.2009 № 6-Н нежилых помещений. Исходя из характера встречных предоставлений по договору, а также существа взаимных прав и обязанностей в рамках возникшего между сторонами правоотношения и принимая во внимание положения постановления от 11.07.2011 № 54, суд кассационной инстанции счел, что заключенный договор по своей правовой природе является договором купли-продажи недвижимости, которая будет создана в будущем.

Поскольку многоквартирный дом построен и сдан в эксплуатацию, суд кассационной инстанции пришел к выводу о наступлении срока исполнения обществом «РМК-Строй» обязательства по предоставлению истцу нежилых помещений.

Несмотря на то, что общество «БалтСтройИнвест» имеет лишь обязательственное право требовать предоставления недвижимого имущества в порядке исполнения договора от 25.12.2009 № 6-Н, оно заявило иск о признании своего права собственности на соответствующие помещения, допустимый при установленных по делу обстоятельствах.

По смыслу пункта 5 постановления от 11.07.2011 № 54 при предъявлении лицом, имеющим обязательственное требование о предоставлении имущества в собственность, иска о признании за ним

права собственности суд не должен отказывать в этом иске только по мотиву выбора таким лицом ненадлежащего способа защиты своего права. В этом случае суду следует квалифицировать данное требование как иск о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимую вещь.

Так как общество «РМК-Строй» в нарушение условий договора от 25.12.2009 № 6-Н не исполнило обязанность по передаче правового титула на недвижимость, а требования общества «БалтСтройИнвест», по существу, заявлены с целью государственной регистрации его права на указанное имущество, суд кассационной инстанции обоснованно квалифицировал данный иск как иск о государственной регистрации перехода права собственности, предусмотренный пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Право собственности общества «РМК-Строй», находящегося на стадии конкурсного производства, в отношении законченного строительством многоквартирного дома, в котором размещается указанное помещение, не регистрировалось.

Вместе с тем в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 201.11 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) требования участников строительства к застройщику, признанному банкротом, могут быть погашены путем передачи помещений при наличии полученного в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно названным положениям, введенным в действие после разрешения судами настоящего спора по существу, предварительная государственная регистрация права собственности застройщика на недвижимое имущество, передаваемое участникам строительства в порядке погашения их требований, не является обязательной.

Учитывая позицию законодателя, выраженную во введенных впоследствии специальных нормах материального права, а также принимая во внимание конкретные обстоятельства спора, в том числе факт нахождения ответчика на стадии конкурсного производства, Президиум применительно к пункту 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве приходит к выводу о том, что отсутствие зарегистрированного права собственности общества «РМК-Строй» на подлежащие передаче истцу помещения не может служить препятствием для удовлетворения заявленного по настоящему делу требования.

Кроме того, Президиум также принимает во внимание то обстоятельство, что общество «Лесное угодье», участвуя в рассмотрении настоящего дела в качестве третьего лица, не представило ни в суд первой инстанции, ни в суд апелляционной инстанции необходимых доказательств, указывающих на наличие у него каких-либо прав на названные помещения. Так как общество «Лесное угодье», претендующее на получение этого имущества, не реализовало в нижестоящих судах имевшуюся у него возможность в установленном порядке подтвердить свои притязания на спорные помещения, его заявление об оспаривании в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций, мотивированное необходимостью защиты именно этих прав, не подлежит удовлетворению.

Удовлетворение судом апелляционной инстанции иска в соответствии с нормами законодательства об инвестиционной деятельности при правильной квалификации отношений сторон судом кассационной инстанции не ставит под сомнение вывод о необходимости вынесения по настоящему делу судебного акта, являющегося основанием для последующей государственной регистрации права собственности истца на спорное имущество.

Поскольку общество «БалтСтройИнвест» вправе требовать вынесения судебного акта о государственной регистрации перехода права

собственности по договору от 25.12.2009 № 6-Н, оспариваемые постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат оставлению без изменения.

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

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.05.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 15.08.2011 по делу № А56-70717/2010 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Лесное угодье» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов