



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1952/10

Москва

28 октября 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Валявиной Е.Ю., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Нижнего Новгорода о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Нижегородской области от 08.07.2009 по делу № А43-10160/2009 14-226, постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 10.09.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.11.2009 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель индивидуального предпринимателя Козловой О.Ю. (ответчика) – Максидонова М.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Комитет по управлению городским имуществом и земельным ресурсам администрации города Нижнего Новгорода (далее – комитет) обратился в Арбитражный суд Нижегородской области с иском к индивидуальному предпринимателю Козловой О.Ю. (далее – предприниматель) о взыскании с ответчика по соглашению об общем владении и пользовании объектом недвижимости, находящимся в общей долевой собственности, от 14.12.2007 № 5/2998С, задолженности по оплате за пользование частью помещения, приходящейся на долю Нижнего Новгорода, и соответствующих пеней.

Основаниями для предъявления иска послужили следующие обстоятельства.

Между комитетом и предпринимателем 04.09.2006 был заключен договор № 5/2998 аренды нежилого помещения (подвала) площадью 227,6 кв. метра, расположенного по адресу: Нижний Новгород, Верхневолжская наб., 19, лит. А (далее – нежилое помещение, помещение).

В дальнейшем комитет и предприниматель (инвестор) заключили инвестиционный контракт от 08.02.2007, предметом которого явилась совместная деятельность сторон в целях выполнения инвестором работ по реконструкции и капитальному ремонту арендованного предпринимателем указанного нежилого помещения.

Право муниципальной собственности зарегистрировано 21.02.2007.

Дополнительным соглашением от 22.11.2007 к инвестиционному контракту стороны распределили общую долевую собственность на нежилое помещение в следующей пропорции: предпринимателю принадлежит доля в праве, равная 67 процентам от общей площади

помещения, что составляет 67/100 доли (часть помещения площадью 160,7 кв. метра), муниципальному образованию «Город Нижний Новгород» – доля в праве, равная 33 процентам от общей площади помещения, что составляет 33/100 доли (часть помещения площадью 79,2 кв. метра).

Постановлением от 13.12.2007 № 6053 глава администрации города Нижнего Новгорода утвердил указанное распределение долей в объекте инвестирования.

В тот же день комитет и предприниматель расторгли договор аренды и 14.12.2007 подписали соглашение № 5/2998С об общем владении и пользовании объектом недвижимости, находящимся в общей долевой собственности (далее – соглашение от 14.12.2007 № 5/2998С, соглашение), согласно которому в муниципальной собственности Нижнего Новгорода находится 33/100 доли в праве общей долевой собственности на объект, чему соответствует часть помещения площадью 79,2 кв. метра, а в собственности предпринимателя – 67/100 доли в праве общей долевой собственности на объект, чему соответствует часть помещения площадью 160,7 кв. метра (пункты 1.1 и 1.2 соглашения).

Пунктом 2 соглашения стороны установили, что предприниматель производит оплату за пользование находящейся в муниципальной собственности частью объекта, указанной в пункте 1.1, согласно расчету, являющемуся неотъемлемой частью соглашения (приложения № 1 и № 2).

Пунктом 2.1 соглашения предусмотрено, что предприниматель ежемесячно, не позднее 15-го числа текущего месяца, перечисляет плату в размере 30 375 рублей 94 копеек за данный месяц на расчетный счет комитета. В случае невнесения предпринимателем платежей за пользование частью объекта в установленные соглашением сроки предусмотрено взыскание пеней в размере 0,1 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки (пункт 8.1).

Срок действия соглашения – с 14.12.2007 по 13.12.2010 (пункт 17).

Соглашением от 20.02.2008 контрагенты уменьшили площадь объекта инвестирования до 223,8 кв. метра, сохранив процентное распределение долей.

На основании инвестиционного контракта от 08.02.2007 и дополнительных соглашений к нему от 22.11.2007 и от 20.02.2008 зарегистрирована общая долевая собственность на нежилое помещение, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.02.2008 совершена соответствующая запись.

Предметом настоящего спора явилась задолженность по платежам и пеням, предусмотренным соглашением от 14.12.2007 № 5/2998С.

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 08.07.2009 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 10.09.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 27.11.2009 оставил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора комитет просит их отменить и удовлетворить его требования о взыскании с предпринимателя задолженности и пеней.

В отзыве на заявление индивидуальный предприниматель Козлова О.Ю. просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что на момент заключения соглашения от 14.12.2007 № 5/2998С, право общей долевой собственности зарегистрировано не было, поэтому эта сделка на основании статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации является недействительной (ничтожной) как противоречащая статье 244 и пункту 1 статьи 246 Кодекса.

Суд указал, что в случае пользования спорным помещением на стороне предпринимателя возникает неосновательное обогащение, однако, оценив представленные в материалы дела доказательства, пришел к выводу о недоказанности факта пользования предпринимателем этим помещением и отказал в удовлетворении иска.

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

Между тем суды не учли следующее.

Согласно пункту 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В силу пункта 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

В настоящем споре право общей долевой собственности участников возникло на основании инвестиционного контракта от 08.02.2007 и дополнительных соглашений к нему с момента государственной регистрации права – с 28.02.2008.

В соответствии со статьей 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Стороны вправе

установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

Стороны заключили соглашение 14.12.2007, регистрация права общей долевой собственности осуществлена 28.02.2008. При этом в пункте 17 соглашения стороны прямо установили срок его действия с 14.12.2007.

После регистрации права данное соглашение участниками изменено не было, волеизъявление сторон как в момент заключения соглашения, так и после регистрации права было направлено на пользование предпринимателем и своей долей, и долей муниципалитета.

При названных обстоятельствах у судов отсутствовали правовые основания для признания указанного соглашения ничтожной сделкой и отказа на этом основании во взыскании установленной этим соглашением платы за пользование муниципальной долей и договорной неустойки.

Таким образом, обжалуемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

Дело подлежит направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции надлежит оценить условия соглашения от 14.12.2007 № 5/2998С, в том числе с учетом пункта 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, и проверить представленные истцом расчеты задолженности по платежам и пеням. Кроме того, принимая во внимание, что в соглашении предусмотрена плата за возможность пользования помещениями, следует установить, была ли такая возможность обеспечена комитетом инвестору. При этом отсутствие акта приема-передачи само по себе не означает, что помещение фактически не было передано инвестору.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению арбитражными судами при рассмотрении аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Нижегородской области от 08.07.2009 по делу № А43-10160/2009 14-226, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 10.09.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.11.2009 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Нижегородской области.

Председательствующий

А.А. Иванов