



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации

№ 9924/11

Москва

25 декабря 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. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Строительное управление № 155» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2010 по делу № А40-62274/09-7-471, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.04.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «Строительное управление № 155» – Алёхин С.И.;

от закрытого акционерного общества «Инстрой» – Горшкалева И.В.;
Солодовникова О.В.

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

Между закрытым акционерным обществом «Инстрой» (далее – общество «Инстрой») (продавцом) и закрытым акционерным обществом «Строительное управление № 155» (далее – общество «СУ № 155») (покупателем) 24.12.2007 заключен договор купли-продажи № 55/07 (далее – спорный договор, договор) земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 702 400 кв. метров с кадастровым номером 47:23:02-59-003:0002, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи деревни Большое Верево (далее – земельный участок, участок).

Стороны согласовали цену данного участка в сумме в рублях, эквивалентной 8 428 800 долларам США, определяемой по официальному курсу, установленному Банком России на дату подписания договора.

С учетом изменения условий о расчетах стороны договорились о том, что покупатель уплачивает продавцу аванс в размере 20 процентов от стоимости земельного участка в течение семи банковских дней с момента

подписания договора, а оставшиеся 80 процентов оплачивает по аккредитиву после отмены запрета на регистрацию перехода права собственности на земельный участок и представления ему соответствующей выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), дав указание банку-эмитенту об открытии безотзывного покрытого аккредитива в срок до 01.02.2009 включительно.

Во исполнение условий спорного договора общество «СУ № 155» 09.01.2008 перечислило на расчетный счет общества «Инстрой» аванс в размере 41 677 887 рублей 36 копеек.

Общество «Инстрой» 08.02.2009 направило в адрес общества «СУ № 155» оригинал выписки из ЕГРП, свидетельствующей об отсутствии каких-либо обременений земельного участка. Однако покупатель оставшуюся часть цены не уплатил.

Сочтя, что общество «СУ № 155» не исполнило обязательств по оплате в порядке, согласованном сторонами, общество «Инстрой» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с требованием о понуждении его к исполнению условий спорного договора путем обязания дать поручение банку-эмитенту открыть аккредитив в соответствии с условиями договора.

Общество «СУ № 155» заявило встречное исковое требование о признании этого договора недействительным (ничтожным) и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде взыскания с общества «Инстрой» 41 677 887 рублей 36 копеек внесенного аванса.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 08.02.2010 требование, заявленное обществом «Инстрой», удовлетворено, в удовлетворении встречного иска общества «СУ № 155» отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.03.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 17.06.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2010 исковое требование общества «Инстрой» удовлетворено, в удовлетворении встречного иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2011 решение от 30.11.2010 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 23.06.2011 решение от 30.11.2010 и постановление от 03.03.2011 отменил, дело направил на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.11.2011 постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.06.2011 отменено, дело передано на новое рассмотрение в тот же суд.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 28.04.2012 решение суда первой инстанции от 30.11.2010 и постановление суда апелляционной инстанции от 03.03.2011 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения от 30.11.2010, постановлений от 03.03.2011 и от 28.04.2012 общество «СУ № 155» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении норм права, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты в части

удовлетворения требования общества «Инстрой» подлежат отмене по следующим основаниям.

Удовлетворяя требование общества «Инстрой», суды исходили из того, что заключенный сторонами спорный договор купли-продажи земельного участка не противоречит действующему законодательству. Согласно статьям 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается. Обществом «Инстрой» были выполнены возложенные на него договором обязанности по направлению оригинала выписки из ЕГРП об отсутствии обременений в отношении земельного участка. Таким образом, после получения названной выписки общество «СУ № 155» обязано было оплатить оставшиеся 80 процентов стоимости земельного участка в соответствии с условиями договора. Поскольку ответчик не исполнил возложенные на него обязанности, суды сочли обоснованным требование о понуждении к исполнению условий договора.

Доводы ответчика о применении статей 382, 487 Кодекса, заявленные в суде кассационной инстанции, судом были отклонены, поскольку такие доводы отсутствовали в кассационной жалобе.

Между тем судами не учтено следующее.

Общие положения Кодекса, предусмотренные статьями 309, 310, о надлежащем исполнении обязательств и недопустимости одностороннего отказа от исполнения обязательства, должны применяться с учетом специальных правил Кодекса.

Так, исходя из пунктов 1 и 2 статьи 487 Кодекса в случаях, когда договором купли-продажи установлена обязанность покупателя оплатить товар полностью или частично до передачи продавцом товара (предварительная оплата), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный этим договором, а если такой срок не предусмотрен, в

срок, определенный в соответствии со статьей 314 Кодекса. В случае неисполнения покупателем обязанности предварительно оплатить товар применяются правила статьи 328 Кодекса.

Согласно пунктам 2, 4 статьи 328 Кодекса, если договором или законом не предусмотрено иное, в случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков. Если обусловленное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению.

Спорный договор квалифицирован судом как договор купли-продажи и доводов об ином сторонами не приводилось.

Из положения пункта 1 статьи 454 Кодекса следует, что по договору купли-продажи продавец обязуется передать вещь (товар) в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (встречные обязательства, пункт 1 статьи 328 Кодекса). При этом условия спорного договора предусматривают, что оплата приобретаемого земельного участка должна осуществляться посредством расчета по аккредитиву, открываемому покупателем до передачи продавцом этого участка ему в собственность.

Хотя открытие аккредитива само по себе еще не является платежом, установленная спорным договором обязанность покупателя открыть аккредитив для целей оплаты приобретаемого им участка является необходимым и неотъемлемым элементом его обязанности оплатить этот участок.

Таким образом, поскольку из условий спорного договора не усматривается иное, обязательство общества «Инстрой» по передаче обществу «СУ № 155» земельного участка носит встречный характер по отношению к обязательству общества «СУ № 155» открыть аккредитив на определенную условиями этого договора денежную сумму для целей оплаты приобретаемого у общества «Инстрой» участка.

Аналогичная позиция изложена в пункте 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.1999 № 39 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с использованием аккредитивной и инкассовой форм расчетов».

Учитывая это и принимая во внимание, что земельный участок, являвшийся предметом спорного договора, общество «Инстрой» обществу «СУ № 155» не передавало, общество «Инстрой» ввиду неисполнения своим контрагентом обязательства по открытию аккредитива было вправе воспользоваться правами, предусмотренными пунктом 3 статьи 328 Кодекса, но не имело права требовать от него открытия аккредитива.

Рассматривая настоящее дело, суд кассационной инстанции отклонил довод общества «СУ № 155» о встречном характере обязательств сторон на том основании, что ранее этот довод не заявлялся. Однако из материалов дела усматривается, что приведенный довод был изложен обществом «СУ № 155» в пояснениях, направленных в суд кассационной инстанции, которые получены судом до рассмотрения дела (16.06.2011), эти же пояснения были направлены другой стороне по делу, которая представила свои объяснения в отношении приведенного довода до рассмотрения кассационной жалобы по существу.

Принимая во внимание, что доводы общества «СУ № 155» о необходимости применения к спорным отношениям положений статей 382, 487 Кодекса не содержат ни новых требований, ни новых доказательств, которые в силу положений Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не могут рассматриваться и исследоваться

судом кассационной инстанции, рассмотрение заявленных правовых доводов указанным судом при проверке законности судебных актов и установлении правильности применения норм материального права арбитражными судами не противоречит положениям статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты в части удовлетворения заявленного обществом «Инстрой» требования нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 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 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2010 по делу № А40-62274/09-7-471, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.04.2012 по тому же делу в

части обязательства закрытого акционерного общества «Строительное управление № 155» дать поручение банку-эмитенту – открытому акционерному обществу «Банк ВТБ Северо-Запад» – открыть аккредитив отменить.

В удовлетворении требования закрытого акционерного общества «Инстрой» в данной части отказать.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов