



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1637/09

Москва

27 июля 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., Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Витязь» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Белгородской области от 30.03.2009 по делу № А08-3498/07-12-28, постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 18.09.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Витязь» (ответчика) – Гусаков В.Н.;

от открытого акционерного общества «Оскольский электрометаллургический комбинат» (истца) – Ермаков И.А., Морозов А.И.

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

Открытое акционерное общество «Оскольский электрометаллургический комбинат» (далее – комбинат) обратилось в Арбитражный суд Белгородской области с иском к закрытому акционерному обществу «Витязь» (далее – общество) о понуждении исполнить обязательства по договору путем передачи квартир и взыскании пеней за просрочку исполнения обязательств.

В ходе судебного заседания комбинат изменил предмет иска, сформулировав его как требование о взыскании с ответчика 80 019 012 рублей 81 копейки убытков в виде стоимости квартир.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района «Город Старый Оскол и Старооскольский район».

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 25.04.2008 исковое требование удовлетворено частично: с общества в пользу комбината взыскано 4 542 971 рубль 28 копеек. В удовлетворении требования в остальной части отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 14.11.2008 указанные судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела комбинат в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, увеличил размер иска, заявив требование о взыскании 105 833 385 рублей 94 копеек убытков и 9 034 рублей 32 копеек пеней за просрочку исполнения обязательств.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 30.03.2009 требование удовлетворено.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2009 решение суда от 30.03.2009 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 18.09.2009 судебные акты от 30.03.2009 и от 09.07.2009 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции от 30.03.2009, постановления суда апелляционной инстанции от 09.07.2009 и постановления суда кассационной инстанции от 18.09.2009 общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

В своем заявлении общество указывает, что при разрешении настоящего спора суды неправильно квалифицировали правоотношения, которые возникли в связи со строительством объектов недвижимого имущества. Подписанный между комбинатом и обществом договор не может считаться заключенным в связи с отсутствием в нем существенных условий о предмете и размере вкладов каждой из его сторон. По мнению заявителя, судами не принят во внимание тот факт, что комбинатом в качестве вклада по договору переданы не завершённые строительством

объекты, на которые не был в установленном порядке зарегистрирован переход права собственности.

В отзыве на заявление комбинат просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами, приказом Министерства черной металлургии СССР от 19.11.1976 № 948, принятым во исполнение постановления Совета Министров СССР от 01.10.1976 № 813 «О мероприятиях по обеспечению комплексной застройки города Старый Оскол в связи со строительством первой очереди Оскольского электрометаллургического комбината» на дирекцию строящегося Оскольского электрометаллургического комбината была возложена функция заказчика по проектированию и строительству города Старый Оскол.

Для целей строительства жилого микрорайона № 16 города Старый Оскол постановлением главы администрации города Старый Оскол Белгородской области от 07.04.1993 № 607 комбинату из состава земель общего пользования сельскохозяйственного кооператива «Незнамовский» на праве бессрочного (постоянного) пользования были предоставлены земельные участки общей площадью 12,6 гектара.

Выполняя функции заказчика-застройщика, комбинат приступил к строительству жилых домов и необходимых для их обслуживания объектов инженерной инфраструктуры в микрорайоне № 16, которому постановлением главы местного самоуправления города Старый Оскол и Старооскольского района Белгородской области от 16.10.2000 № 2003 присвоено наименование «Северный». Однако впоследствии

строительство жилых домов было приостановлено на этапе сооружения свайного поля.

Письмом от 18.02.2002 № 95 общество обратилось к комбинату с просьбой передать объекты незавершенного строительства в микрорайоне «Северный» для завершения строительно-монтажных работ.

В этой связи в порядке реализации достигнутых договоренностей между комбинатом и обществом 17.04.2002 заключен договор участия в долевом строительстве № 807/02 (далее – договор от 17.04.2002 № 807/02, договор). Дополнительным соглашением от 03.06.2002 № 1 отдельные условия договора были изменены сторонами.

По условиям договора и дополнительного соглашения комбинат передает обществу на баланс по акту приема-передачи следующие не завершенные строительством объекты недвижимости, расположенные в микрорайоне «Северный»: жилые дома № 7, 8 и 9, ЦТП-18, ТП-19, магистральные сети теплоснабжения.

Доля комбината соответствует стоимости внесенных объектов незавершенного строительства и составляет 4 517 163 рубля (пункт 1.2 дополнительного соглашения). Его доля в оконченных строительством объектах формируется также за счет 131 125 рублей земельного налога, подлежащего оплате, и 125 320 рублей затрат на инженерное обеспечение города (пункт 2.1).

Общество вносит свою долю в строительство объектов в виде строительно-монтажных работ, оборудования и других затрат, связанных со строительством и вводом объектов в эксплуатацию (пункт 2.2 договора).

В силу пункта 3.1.7 дополнительного соглашения общество обязуется в течение 10 дней с момента сдачи жилого дома № 7 микрорайона «Северный» передать комбинату в собственность по акту приема-передачи 48 квартир общей площадью 2436,87 кв. метра.

На основании заявления комбината постановлением главы местного самоуправления города Старый Оскол и Старооскольского района Белгородской области от 19.05.2004 № 2011 было прекращено его право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки общей площадью 0,83 гектара, в том числе на земельный участок площадью 0,73 гектара, занятый не завершенным строительством жилыми домами № 7, 8 и 9, ЦТП-18 и ТП-19 в микрорайоне «Северный».

Земельный участок площадью 0,73 гектара из состава этих земель предоставлен обществу в аренду на срок 11 месяцев для завершения строительства указанных жилых домов.

По окончании строительства 28.06.2007 обществу администрацией муниципального района «Город Старый Оскол и Старооскольский район» Белгородской области было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома № 7, состоящего из восьми блок-секций.

В связи с неисполнением обществом обязанности по передаче комбинату квартир, указанных в пункте 3.1.7 дополнительного соглашения к договору от 17.04.2002 № 807/02, а также их фактическим отсутствием у него, комбинат заявил требование о взыскании с общества убытков, рассчитанных исходя из средней рыночной стоимости одного квадратного метра на первичном рынке жилья в городе Старый Оскол в ценах IV квартала 2008 года, а также просил взыскать с общества пени за нарушение сроков исполнения соответствующей обязанности.

Разрешая возникший спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что договор от 17.04.2002 № 807/02, заключенный между комбинатом и обществом, по своей правовой природе является смешанным, содержащим элементы различных гражданско-правовых договоров. По мнению суда, этот договор предусматривает возникновение у общества обязанности передать комбинату индивидуально-определенные вещи – квартиры, в случае неисполнения которой для сторон договора наступают

последствия, предусмотренные статьей 398 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из того, что общество не имеет возможности предоставить комбинату упомянутые квартиры, суд первой инстанции, руководствуясь нормами права, приведенными в этой статье, счел, что истец вправе требовать от ответчика возмещения убытков в размере их рыночной стоимости.

Суд первой инстанции также указал, что государственная регистрация перехода права собственности на объекты незавершенного строительства по договору от 17.04.2002 № 807/02 не требовалась, поскольку названные объекты передавались комбинатом обществу не в общую долевую собственность, а в фактическое владение для целей завершения строительства. Кроме того, судом было отмечено, что объекты незавершенного строительства до вступления в силу Федерального закона от 30.12.2004 № 213-ФЗ, которым были внесены соответствующие изменения в статью 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, не могли быть отнесены к категории недвижимого имущества.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали позицию суда первой инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

Из содержания заключенного между комбинатом и обществом договора от 17.04.2002 № 807/02 следует, что целью сторон являлось завершение строительства жилых домов, а также отдельных объектов инженерной инфраструктуры с использованием ранее возведенных комбинатом строительных конструкций.

Таким образом, при правовой квалификации договора от 17.04.2002 № 807/02 исходя из положений Гражданского кодекса Российской Федерации об отдельных видах договора данный договор не может быть признан соответствующим правилам этого Кодекса ни об одном из договоров, посредством которого могли быть оформлены отношения

между обществом и комбинатом, связанные со строительством упомянутых объектов недвижимости, и который мог бы служить основанием возникновения у комбината права требовать от общества передачи определенных помещений и права требовать возмещения убытков в случае их непередачи.

Договор от 17.04.2002 № 807/02 не содержит условий, определяющих размер вклада общества в строительство, в силу чего не может рассматриваться как договор о совместной деятельности, предусмотренный нормами главы 55 Гражданского кодекса Российской Федерации. Кроме того, как следует из судебных актов, условий договора и пояснений представителя комбината, объекты незавершенного строительства передавались обществу лишь в фактическое владение, что также не соответствует положениям главы 55 Кодекса о вкладах участников в совместную деятельность.

Данный договор не соответствует правилам Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре строительного подряда, поскольку не содержит необходимых условий, указанных в статье 740 Кодекса, в том числе не предусматривает обязанностей по оплате строительных работ.

Согласно пункту 2 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Однако названный договор и в случае его заключения сторонами в соответствии с положениями пункта 2 статьи 1 и пункта 2 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации также не может служить основанием для возникновения у комбината права требовать у общества предоставления квартир во вновь построенном жилом доме, поскольку, устанавливая обязанность общества построить и передать в собственность комбината по окончании строительства определенные жилые помещения, он вообще не предусматривает никакого встречного предоставления обществу со стороны комбината за такие помещения.

Учитывая, что передача объектов незавершенного строительства в фактическое владение ответчику таким встречным предоставлением не является, данный договор независимо от его правовой квалификации не соответствует нормам Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом положений подпункта 4 статьи 575 Кодекса.

Поскольку в силу изложенного такой договор не соответствует ни требованиям главы 55 Гражданского кодекса Российской Федерации, ни нормам Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», выводы судов по настоящему делу о необходимости взыскания с общества убытков в размере рыночной стоимости квартир, названных в договоре от 17.04.2002 № 807/02, являются необоснованными.

Переданные обществу объекты на момент разрешения настоящего спора в натуре не существовали, поскольку были использованы для завершения строительства жилого дома. Эти объекты, став частями и конструктивными элементами вновь созданного недвижимого имущества, утратили качества самостоятельных объектов гражданских прав. Истец лишился статуса застройщика и субъекта права постоянного (бессрочного) пользования в отношении земельного участка, на котором им ранее были возведены объекты незавершенного строительства, в связи с добровольным отказом от этого вещного права на землю.

С учетом того, что при таких обстоятельствах возврат объектов, переданных комбинатом по договору от 17.04.2002 № 807/02, невозможен, ответчик обязан возместить стоимость этого имущества в деньгах по правилам, установленным пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При первоначальном рассмотрении дела размер компенсации, причитающейся комбинату, был определен судом первой инстанции расчетным путем и составил 4 542 971 рубль 28 копеек. Названная оценка

соответствует стоимости утраченного истцом имущества и сопоставима с ценой объектов, согласованной сторонами при подписании договора от 17.04.2002 № 807/02. В этом договоре стороны указали стоимость не завершенных строительством объектов недвижимости, определив их потребительскую ценность в денежной сумме.

Таким образом, постановление суда кассационной инстанции от 14.11.2008, а также оспариваемые заявителем судебные акты, которыми с ответчика взысканы убытки, исходя из условий заключенного между сторонами договора 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.

Вместе с тем неправильное применение норм права судами первой и апелляционной инстанций при первоначальном рассмотрении дела не повлияло на их по существу обоснованный вывод о необходимости взыскания с общества компенсации в сумме 4 542 971 рубля 28 копеек, которая в отсутствие между сторонами договорных отношений соразмерна цене имущества, переданного комбинатом по договору от 17.04.2002 № 807/02.

Следовательно, решение суда первой инстанции от 25.04.2008 и постановление суда апелляционной инстанции от 28.07.2008 подлежат оставлению без изменения.

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

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 Белгородской области от 30.03.2009 по делу № А08-3498/07-12-28, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 14.11.2008, от 18.09.2009 по тому же делу отменить.

Решение Арбитражного суда Белгородской области от 25.04.2008 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2008 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов