



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 6271/11

Москва

25 октября 2011 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., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявления открытого акционерного общества «ТрансКредитБанк» и закрытого акционерного общества «Городские ТеплоСистемы» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 08.02.2011 по делу № А41-27195/09 Арбитражного суда Московской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «Городские ТеплоСистемы» (старое наименование – закрытое акционерное общество «Теплоэнергетическая компания СУ-53») (ответчика) – Карибджанов Р.К., Провоторова М.А.;

от заявителя – открытого акционерного общества «ТрансКредитБанк» (третьего лица) – Муравьева Т.С., Самойлова Т.С.;

от общества с ограниченной ответственностью «СтройСети» (истца) – Дьячкова О.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «ГеоТЭК» (ответчика) – Козимиров С.А.;

от закрытого акционерного общества «Интеко» (третьего лица) – Воронцова Л.А., Утка В.И.;

от закрытого акционерного общества «Строительное управление – 155» (третьего лица) – Алехин С.И.

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

Общество с ограниченной ответственностью «СтройСети» (далее – общество «СтройСети») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к закрытому акционерному обществу «Теплоэнергетическая компания СУ-53» (далее – общество «Теплоэнергетическая компания СУ-53») и обществу с ограниченной ответственностью «ГеоТЭК» (далее – общество «ГеоТЭК») о признании права собственности на сооружение коммунальной инфраструктуры – теплосеть протяженностью 1063,22 метра от котельной до врезки в жилые дома № 4, 5, 6, 7, 8, ЦТП-1, ЦТП-2, ЦТП-3, в двухтрубном исполнении, протяженность труб 2126,44 метра, лит. К, расположенную по адресу: Московская обл., г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26, о признании недействительным (ничтожным) договора от 01.06.2007 купли-продажи

указанной теплосети и об истребовании ее из незаконного владения общества «ГеоТЭК».

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены открытое акционерное общество «ТрансКредитБанк» (далее – банк), закрытое акционерное общество «ВМА-ПРОЕКТ» (далее – общество «ВМА-ПРОЕКТ»), закрытое акционерное общество «Строительное управление – 155» (далее – общество «СУ-155»), закрытое акционерное общество «Интеко» (далее – общество «Интеко»), Министерство строительного комплекса Московской области (далее – министерство), администрация Одинцовского муниципального района Московской области (далее – администрация), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 19.08.2010 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2010 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 08.02.2011 отменил постановление суда апелляционной инстанции, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции банк и общество «Городские ТеплоСистемы» просят его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, постановление суда апелляционной инстанции оставить без изменения.

В отзыве на заявления общество «ГеоТэк» поддерживает доводы, изложенные в заявлениях.

Общества «Интеко» и «СтройСети» возражают против доводов, изложенных в заявлениях, просят постановление суда кассационной инстанции оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзывах на них и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявления подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, 21.01.2003 между обществом «ВМА-ПРОЕКТ» (инвестором-застройщиком) и обществами «Интеко» и «СУ-155» (инвесторами) заключен инвестиционный контракт № И6-02/59-01/СИ на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилого микрорайона и объектов инженерной инфраструктуры в районе поселка Трехгорка Одинцовского района Московской области.

Подпунктом 4.1.1 указанного контракта предусмотрен определенный порядок распределения между участниками инвестиционной деятельности жилых и нежилых помещений, которые будут созданы в результате строительства жилого микрорайона.

Осуществляя функции инвестора-застройщика в отношении названного жилого микрорайона, 28.04.2003 общество «ВМА-ПРОЕКТ» с целью реализации инвестиционного проекта подписало с обществом «Теплоэнергетическая компания СУ-53» контракт № 8/04 на обеспечение тепловой энергией строящегося жилого микрорайона. Согласно этому контракту общество «Теплоэнергетическая компания СУ-53» обязано осуществить за счет собственных и/или привлеченных средств проектирование и строительство котельной с инженерным обеспечением; построенная котельная становится его собственностью.

Впоследствии общество «ВМА-ПРОЕКТ» по инвестиционному контракту от 10.11.2003 № 174/20-03 (в редакции дополнительного соглашения от 28.04.2006 № 1), заключенному им с администрацией и

министерством, приняло на себя обязательство по передаче в муниципальную собственность жилых помещений общей площадью 2000 кв. метров, а также объектов социальной сферы, входящих в состав жилого комплекса (школа, детские сады, пункт охраны порядка, раздаточный пункт молочной кухни, трансформаторная подстанция и т.д.). Перечень объектов приведен в подпункте 3.1.1 данного инвестиционного контракта. Подпунктом 3.1.2 и пунктом 3.2 контракта также предусмотрено, что иные объекты жилого и нежилого назначения, не указанные в подпункте 3.1.1, передаются обществу «ВМА-ПРОЕКТ» и распределяются между ним и привлеченными инвесторами и соинвесторами в соответствии с порядком, установленным ранее заключенным инвестиционным контрактом от 21.01.2003 № И6-02/59-01/СИ.

Согласно инвестиционному контракту от 10.11.2003 № 174/20-03 в составе объектов, которые переходят к обществу «ВМА-ПРОЕКТ» по окончании реализации инвестиционного проекта и подлежат распределению между участниками инвестиционной деятельности, в числе прочего имущества поименованы тепловые сети, являющиеся предметом настоящего спора.

На основании акта приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию котельной с объектами инженерного обеспечения от 27.12.2005 и утверждающего этот акт постановления главы Одинцовского района Московской области от 28.12.2005 № 4042 Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 10.08.2006 зарегистрировано право собственности общества «Теплоэнергетическая компания СУ-53» на тепловые сети.

По договору купли-продажи от 01.06.2007 упомянутые тепловые сети проданы обществом «Теплоэнергетическая компания СУ-53» обществу «ГеоТэк». Переход права собственности на недвижимое имущество к обществу «ГеоТэк» зарегистрирован в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) 12.10.2007.

Впоследствии названные тепловые сети переданы в ипотеку банку.

Общество «СтройСети», указывая на то, что именно оно является собственником тепловых сетей, а общество «Теплоэнергетическая компания СУ-53» неправомерно распорядилось принадлежащим ему недвижимым имуществом, продав его обществу «ГеоТэк», обратилось в суд с настоящим иском.

В обоснование заявленных требований истец сослался на заключенный с обществом «СУ-155» договор от 10.05.2006 № 1-ИК о привлечении инвестиций для реализации инвестиционного проекта по застройке земельного участка, расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, мкр-н Кутузовский, пос. Трехгорка, 1-я очередь строительства. В соответствии с условиями этого договора общество «СтройСети» обязуется осуществить финансирование строительства ряда объектов инженерной инфраструктуры, в том числе и спорных тепловых сетей. Пунктами 4.1 и 5.2 договора предусмотрено право общества «СтройСети» на получение тепловых сетей в собственность.

По результатам рассмотрения требований суд первой инстанции пришел к выводу о том, что общество «СтройСети», привлеченное одной из сторон инвестиционного контракта от 21.01.2003 № И6-02/59-01/СИ (обществом «СУ-155») в качестве соинвестора в строительство объектов инженерной инфраструктуры, приобрело право собственности на спорные тепловые сети в соответствии с положениями Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Суд первой инстанции при этом указал, что дополнительным соглашением от 28.04.2006 № 9 изменен порядок распределения имущества, предусмотренный инвестиционным контрактом от 21.01.2003

№ И6-02/59-01/СИ. Согласно внесенным изменениям спорные тепловые сети по окончании строительства подлежали передаче обществу «СУ-155» как одному из участников инвестиционной деятельности.

Поскольку истец, являясь соинвестором строительства объектов инженерной инфраструктуры, состоит в договорных отношениях именно с обществом «СУ-155», которому это имущество должно было быть предоставлено по итогам реализации инвестиционного проекта, суд констатировал, что общество «СтройСети» приобрело право собственности в отношении тепловых сетей в силу прямого указания закона.

Полагая, что при таких обстоятельствах общество «Теплоэнергетическая компания СУ-53» не могло стать собственником тепловых сетей, а значит, не имело права распоряжаться ими путем заключения договора купли-продажи с обществом «ГеоТэк», суд первой инстанции пришел к выводу о недействительности этой сделки. Так как общество «ГеоТэк» незаконно владеет тепловыми сетями, суд удовлетворил иск общества «СтройСети» о признании права собственности на данное недвижимое имущество и истребовании его из чужого незаконного владения ответчика.

Суд апелляционной инстанции не согласился с позицией суда первой инстанции о возникновении у истца права собственности на спорное недвижимое имущество, указав, что право собственности общества «Теплоэнергетическая компания СУ-53» на тепловую сеть было зарегистрировано в установленном порядке на основании документов, подтверждающих создание этого недвижимого имущества.

По результатам повторной оценки собранных доказательств суд апелляционной инстанции усомнился в достоверности договора от 10.05.2006 № 1-ИК о привлечении инвестиций, на который общество «СтройСети» ссылается в обоснование заявленных требований, отметив наличие в материалах дела двух различных редакций этого договора.

Суд апелляционной инстанции также указал, что согласно платежному поручению, представленному истцом в доказательство исполнения договора от 10.05.2006 № 1-ИК, финансирование строительства объектов инженерной инфраструктуры осуществлялось им уже после государственной регистрации права собственности общества «Теплоэнергетическая компания СУ-53» на спорную тепловую сеть. Учитывая изложенное и принимая во внимание тот факт, что общество «СтройСети» было привлечено к участию в инвестиционной деятельности уже после того, как строительство упомянутых объектов было закончено, суд апелляционной инстанции отклонил доводы истца о наличии у него титула собственника в отношении данного имущества.

В своем постановлении суд апелляционной инстанции также указал, что суд первой инстанции, принимая решение по существу спора, не рассмотрел ходатайство ответчика о применении исковой давности по заявленным обществом «СтройСети» требованиям.

В свою очередь, рассматривая данное ходатайство, суд апелляционной инстанции установил, что тепловые сети обществу «СтройСети» в рамках исполнения договора от 10.05.2006 № 1-ИК о привлечении инвестиций не передавались. Сославшись на имеющуюся в материалах дела переписку сторон, суд апелляционной инстанции указал, что истец узнал о нахождении имущества у общества «Теплоэнергетическая компания СУ-53» не позднее 04.10.2005, что подтверждается письмом общества «СтройСети» от этой же даты. Поскольку на момент подачи иска обществом «СтройСети» пропущен срок исковой давности, что в силу статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) является самостоятельным основанием для отказа в иске, суд апелляционной инстанции счел заявленные требования не подлежащими удовлетворению.

Суд кассационной инстанции признал выводы, изложенные в постановлении суда апелляционной инстанции, ошибочными, отменил его и оставил в силе решение суда первой инстанции.

По мнению суда кассационной инстанции, несмотря на то, что истец был привлечен к финансированию строительства одной из сторон контракта от 21.01.2003 № И6-02/59-01/СИ (обществом «СУ-155»), он стал полноправным участником инвестиционной деятельности и субъектом права общей долевой собственности на объект инвестирования. Данное обстоятельство позволяет обществу «СтройСети» требовать признания за собой права собственности на тепловые сети, строительство которых было профинансировано им в рамках договора от 10.05.2006 № 1-ИК.

Суд кассационной инстанции указал на несоответствие выводов суда апелляционной инстанции о применении в деле исковой давности пункту 57 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22).

Суд кассационной инстанции, ссылаясь на названный пункт постановления № 10/22, отметил, что течение срока исковой давности по настоящему иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права, начинается не ранее даты государственной регистрации права собственности общества «Теплоэнергетическая компания СУ-53» на тепловые сети (10.08.2006).

Между тем выводы судов первой и кассационной инстанций не могут быть признаны соответствующими действующему законодательству и сложившейся практике применения норм материального права.

Согласно статье 398 Кодекса в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в

хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления.

Делая вывод о возникновении у истца права собственности на спорное имущество только лишь в связи с одним фактом финансирования строительства объектов инженерной инфраструктуры, суды первой и кассационной инстанций не учли, что договор от 10.05.2006 № 1-ИК о привлечении инвестиций, на основании которого заявлен виндикационный иск, по своей правовой природе является договором купли-продажи будущей вещи. Данное обстоятельство не позволяет истцу в настоящем случае использовать вещно-правовые способы защиты своего права.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 4 постановления 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 № 54), при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Кодекса и т. д. Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.

Последствия неисполнения продавцом своей обязанности по передаче созданного в результате строительства объекта недвижимости в соответствии с заключенным договором купли-продажи будущей вещи предусмотрены пунктом 5 постановления № 54. Указанный пункт устанавливает право покупателя требовать понуждения продавца к исполнению обязательства по передаче вещи – предмета купли-продажи.

Следовательно, договор от 10.05.2006 № 1-ИК предоставляет истцу право требовать от общества «СУ-155» передачи тепловых сетей по итогам завершения соответствующего инвестиционного проекта. Такое право носит обязательственный характер и может быть реализовано истцом при неисполнении обществом «СУ-155» обязанности по передаче спорных тепловых сетей исключительно в порядке, установленном статьей 398 и пунктом 3 статьи 551 Кодекса.

Удовлетворяя заявленный иск, суды первой и кассационной инстанций также не учли, что по результатам реализации основного инвестиционного контракта от 21.01.2003 № И6-02/59-01/СИ, заключенного между обществами «ВМА-ПРОЕКТ», «Интеко» и «СУ-155», последнему во владение тепловые сети не передавались.

Доказательств, указывающих на то, что общество «СУ-155» по итогам осуществления инвестиционного проекта ставило перед инвестором-застройщиком – обществом «ВМА-ПРОЕКТ» – вопрос о фактической передаче тепловых сетей и государственной регистрации его права собственности на них, а также о том, что общество «СтройСети», в свою очередь, требовало этого же от общества «СУ-155», в материалах дела не имеется.

Ссылка судов первой и кассационной инстанций на то, что у истца возникло право собственности на тепловые сети, поскольку они после строительства подлежали передаче обществу «СУ-155», а впоследствии истцу в соответствии с договором от 10.05.2006 № 1-ИК, не может быть

признана обоснованной как противоречащая положениям гражданского законодательства, регулирующим оборот недвижимости.

Исходя из пункта 2 статьи 8 Кодекса права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. В силу пункта 1 статьи 131 Кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Согласно установленным по настоящему делу обстоятельствам ни право собственности общества «СУ-155» на спорное недвижимое имущество, ни его переход к истцу по договору от 10.05.2006 № 1-ИК о привлечении инвестиций в установленном порядке не регистрировались, что исключает наличие у общества «СтройСети» вещных прав на тепловые сети. Более того, на момент разрешения спора право собственности на эти объекты инженерной инфраструктуры было зарегистрировано за обществом «ГеоТэк», которое не являлось участником ни одного из указанных инвестиционных контрактов, а приобрело спорное имущество по договору купли-продажи.

Поскольку при изложенных обстоятельствах истец имеет лишь обязательственное право требования к обществу «СУ-155» о передаче недвижимого имущества либо право требовать возмещения убытков в связи с невозможностью исполнения последним принятого на себя обязательства, он лишен возможности оспаривать зарегистрированное право собственности третьих лиц на тепловые сети, используя при этом вещно-правовые способы защиты своего права.

Президиум считает также неверным толкование судом кассационной инстанции абзаца первого пункта 57 постановления № 10/22 при

определении момента начала течения срока исковой давности по заявленному иску.

Пунктом 57 постановления № 10/22 установлено, что течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП.

Применив эти положения постановления № 10/22, суд кассационной инстанции определил, что течение срока исковой давности по требованиям не могло начаться ранее 10.08.2006 – даты внесения в ЕГРП записи о праве собственности общества «Теплоэнергетическая компания СУ-53» (продавца по договору купли-продажи от 01.06.2007).

Однако в этом же абзаце постановления № 10/22 разъяснено, что сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что только со дня ее внесения в ЕГРП лицо узнало или должно было узнать о нарушении права.

Кроме того, суд кассационной инстанции не учел, что поскольку в обоснование приобретения спорных сетей в собственность общество «СтройСети» указало на договор от 10.05.2006 № 1-ИК, по условиям которого они должны быть переданы ему обществом «СУ-155», срок исковой давности по требованию, направленному на их передачу истцу, начинает течь с момента неисполнения его контрагентом этой обязанности.

Поскольку договор от 10.05.2006 № 1-ИК не содержит срока исполнения обязательства общества «СУ-155» по передаче сетей после их строительства истцу, при наступлении которого у истца возникло право требовать их передачи, он должен быть определен по правилам статьи 314 Кодекса.

Учитывая, что спорные тепловые сети были введены в эксплуатацию 27.12.2005, и истец, как установил суд апелляционной инстанции, знал о нахождении их в фактическом владении общества «Теплоэнергетическая

компания СУ-53» с 2005 года, предусмотренный статьей 200 Кодекса срок исковой давности истек.

Таким образом, выводы суда кассационной инстанции об отсутствии оснований для применения в деле исковой давности сделаны без учета названных обстоятельств и характера заявленных требований.

Следовательно, оснований для отмены постановления суда апелляционной инстанции у суда кассационной инстанции не имелось.

При указанных обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

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 Федерального арбитражного суда Московского округа от 08.02.2011 по делу № А41-27195/09 Арбитражного суда Московской области отменить.

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов