

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС15-3617

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 сентября 2015 г.

Резолютивная часть определения объявлена 08.09.2015
Полный текст определения изготовлен 15.09.2015

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,
судей Грачевой И.Л., Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № А40-48921/2014 по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Ремонтник» (далее – общество «Ремонтник», г. Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 30.07.2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.10.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.01.2015.

В судебном заседании приняли участие представители общества «Ремонтник» Баранюк А.Е. и Черняковский А.Б.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г. Г., объяснения представителей истца, изучив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

общество «Ремонтник» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Пилигрим» (далее –

общество «Пилигрим») и гаражно-строительному кооперативу «Волга» (далее – кооператив) о признании права собственности на нежилое помещение VI общей площадью 130 кв.м (комната 1 площадью 82,7 кв.м, комната 9 площадью 47,3 кв.м), расположенное на третьем этаже здания по адресу: г. Москва, Графский пер., д. 14Б.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.07.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.10.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29.01.2015, в удовлетворении иска отказано.

Общество «Ремонтник» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить указанные судебные акты и принять новое решение об удовлетворении исковых требований. Истец ссылается на допущенные судами существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможно восстановить его права и законные интересы, а также указывает на несоблюдение принципов правовой определенности и равенства прав всех участников гражданско-правовых отношений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 08.07.2015 № 305-ЭС15-3617 кассационная жалоба общества «Ремонтник» вместе с делом переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим мотивам.

Как установлено судами, следует из материалов дела, установлено вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 08.06.2012 по делу № А40-107777/10-82-939, постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.06.2013 № 1276/13, решением Останкинского районного суда города Москвы от 06.11.2013, решением Арбитражного суда города Москвы от 12.02.2014 по делу № А40-49570/11, между правительством Москвы, кооперативом (инвестор) и обществом с ограниченной ответственностью «Стройинвест» (соинвестор, далее – общество «Стройинвест») 03.05.2006 был заключен инвестиционный контракт № 12-053438-5201-0050-00001-06 на реализацию проекта гаражного строительства.

В рамках реализации контракта инвестор и соинвестор приняли на себя обязательство за счет собственных и (или) привлеченных средств произвести выполнение предпроектных, проектных, строительно-монтажных и пусконаладочных работ по гаражному комплексу, включающему в себя административно-технические помещения и станцию технического обслуживания автомобилей с автомойкой (первый пусковой комплекс), а также гараж-стоянку на 225 машино-мест (второй пусковой комплекс) на строительной площадке по адресу: Москва, Графский пер., влад. 14 «А» (пункт 2.2 контракта).

В пункте 3.1 контракта стороны установили, что раздел недвижимого имущества, созданного в результате реализации инвестиционного контракта между правительством Москвы и кооперативом (инвестором), будет осуществлен в следующей пропорции: городу Москве в собственность - 15 процентов машино-мест и площадей общего пользования, 40 процентов общей площади встроено-пристроенных нежилых помещений гаража-стоянки, инвестору в собственность - 85 процентов машино-мест и площадей общего пользования от общего количества машино-мест гаража-стоянки и площадей общего пользования гаража-стоянки, 60 процентов общей площади встроено-пристроенных административно-технических нежилых помещений объекта, 100 процентов общей площади помещений сервисных служб.

Конкретное недвижимое имущество, подлежащее передаче в собственность сторон по итогам реализации контракта, определяется на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта, подписываемого сторонами (пункт 3.2 контракта).

Дополнительным соглашением от 04.09.2006 к инвестиционному контракту произведена частичная уступка кооперативом (инвестором) своих прав по контракту обществу «Стройинвест» (соинвестору) и определен порядок и условия раздела построенного объекта между инвестором и соинвестором.

С целью привлечения средств, необходимых для реализации инвестиционного проекта, кооператив и общество «Стройинвест» заключили с третьими лицами - индивидуальным предпринимателем Моржаретто К.С., гражданином Ридером К.Ф., обществом «Ремонтник» - договоры участия в долевом строительстве и приняли на себя обязательства предоставить им в собственность помещения, указанные в соответствующих договорах.

Такой договор № 2 об участии в долевом строительстве обществом «Стройинвест», кооперативом и обществом «Ремонтник» был заключен 20.02.2007, согласно пункту 1.1 которого застройщик (общество «Стройинвест» и кооператив) обязался в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением денежных средств участника долевого строительства (общества «Ремонтник») построить объект недвижимости – многоэтажный гаражный комплекс, включающий в себя административно-технические помещения, станцию техобслуживания автомобилей на четыре поста и автомобильную мойку, по строительному адресу: г. Москва, Графский переулок, владение 14А, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию первого пускового комплекса объекта, передать участнику объект долевого строительства –

помещение общей площадью 130 кв. м, расположенное на третьем этаже административно-технического помещения, и соответствующую документацию для регистрации права собственности участника долевого строительства на помещение, а участник долевого строительства – уплатить установленную договором цену и принять помещение при наличии соответствующего разрешения на ввод в эксплуатацию.

Пунктом 3.1 данного договора размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства, был определен сторонами в размере 6 370 000 руб.

Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службе по Москве 26.10.2007.

Общество «Ремонтник» уплатило цену договора в полном объеме (платежные поручения от 26.03.2007 № 392 на сумму 3 185 000 руб., от 19.04.2007 № 4444 на сумму 3 185 000 руб.)

Кроме того, 20.08.2007 сторонами договора подписан акт, которым ответчики подтвердили выполнение обществом «Ремонтник» всех своих обязательств по договору участия в долевом строительстве от 20.02.2007 в полном объеме.

Первый пусковой комплекс введен в эксплуатацию разрешением Комитета государственного строительного надзора города Москвы от 22.08.2007 № 77-ГК/3.7.2.000137, выданным обществу «Стройинвест».

Сторонами 22.08.2007 подписан акт приема-передачи к договору участия в долевом строительстве от 20.02.2007, которым обществу «Ремонтник» переданы спорные помещения.

Также 10.07.2006 договор участия в долевом строительстве № 1 был заключен с индивидуальным предпринимателем Моржаретто К.С.; 14.09.2006 – с Ридером К.Ф.

В дальнейшем в результате слияния (по договору о слиянии от 17.12.2008) общества «Стройинвест», обществ с ограниченной ответственностью «СтройРазвитие», «МФК», «Гермес» создано общество с ограниченной ответственностью «Пилигрим».

Арбитражный суд города Москвы решением от 05.07.2011 по делу № А40-107777/10, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.10.2011 и постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.06.2013 № 1276/13, обязал общество «Пилигрим», кооператив и Правительство Москвы подписать на условиях, определенных в резолютивной части решения, акт о результатах реализации инвестиционного проекта по контракту от 03.05.2006 в редакции дополнительного соглашения к нему от 04.09.2006. При этом в акте стороны подтвердили полное исполнение обязательств по контракту; указали, что объект принят в эксплуатацию 22.08.2007; на основании данных технического паспорта объекта от 13.09.2007, поэтажных планов и экспликации к ним, составленных Бюро технической эксплуатации «Северо-Восточное» привели характеристики объекта; распределили в собственность общества «Пилигрим» помещения, в том числе -

спорное площадью 130 кв.м, состоящее из комнаты 1 площадью 82,7 кв.м и комнаты 9 площадью 47,3 кв.м, расположенное на третьем этаже здания; признали, что данный акт является основанием для оформления прав на объекты.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 04.06.2013 № 1276/13 признал, что вступивший в законную силу судебный акт, в котором указан результат раздела между сторонами созданного инвестиционного объекта помещений в объекте или доли в праве собственности на него, представляется вместо акта о реализации инвестиционного проекта для регистрации права собственности его участников на указанные в нем объекты.

Решением Останкинского районного суда города Москвы 06.11.2013 по иску Ридера К.Ф. к кооперативу, обществу «Стройинвест» (в настоящее время в результате реорганизации – общество «Пилигрим») признано право собственности на нежилое помещение в указанном здании. В обоснование иска Ридер К.Ф. ссылаясь на надлежащее исполнение им в полном объеме обязательств по договору участия в долевом строительстве от 14.09.2006, передачу ему объекта и уклонение ответчиков от исполнения своих обязательств по передаче документов на государственную регистрацию права.

Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16.01.2014 решение от 06.11.2013 оставлено без изменения.

На основании решения Останкинского районного суда города Москвы от 06.11.2013 за Ридером К.Ф. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.09.2014 зарегистрировано право собственности на соответствующие помещения в здании.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 12.02.2014 по делу № А40-49570/11 удовлетворены требования общества «Ремонтник» и предпринимателя Моржаретто К.С. Суд обязал общество «Пилигрим», в том числе, представить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на спорные помещения и после регистрации права передать указанные помещения в собственность общества «Ремонтник».

Однако данное решение обществом «Пилигрим» не исполнено.

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве сообщением от 11.06.2014 № 15/014/2014-411 обществу «Пилигрим» отказано в регистрации права собственности на объекты.

Сославшись на пункт 1 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) и указав, что решением суда общей юрисдикции признано право собственности за гражданином на основании аналогичного договора, заключенного с теми же лицами, общество «Ремонтник» обратилось в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды исходили из отсутствия доказательств наличия зарегистрированного права собственности на спорный объект недвижимости за обществом «Пилигрим» и руководствовались пунктом 2 статьи 8, статьями 131, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс). При этом суды указали, что требования истца вытекают из обязательственных отношений по инвестиционному контракту, поэтому они не могут быть удовлетворены путем подачи вещного иска о признании права собственности.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу пункта 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

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 (пункт 1 статьи 131 Гражданского кодекса).

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 223 Гражданского кодекса).

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (пункт 1 статьи 551 Гражданского кодекса).

В силу пункта 1 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве данный Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно пункту 3 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве действие данного закона не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве. Указанные отношения регулируются Гражданским кодексом и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

В пункте 11 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» разъяснено, что положения Закона об

участии в долевом строительстве являются специальными по отношению к положениям Гражданского кодекса о купле-продаже будущей вещи. Разъяснения, содержащиеся в Постановлении (за исключением абзаца второго пункта 4), не подлежат применению при рассмотрении споров, связанных с созданием недвижимого имущества по Закону об участии в долевом строительстве.

Судами установлено, что истцом и застройщиком-инвестором заключен договор участия в долевом строительстве, который зарегистрирован в установленном законом. Таким образом, к правоотношениям сторон подлежит применению Закон об участии в долевом строительстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона об участии в долевом строительстве право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации прав) и данным Федеральным законом.

Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (пункт 2 статьи 16 Закона об участии в долевом строительстве).

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения (пункт 3 статьи 16 Закона об участии в долевом строительстве).

Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания застройщиком и участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства (пункт 4 статьи 16 Закона об участии в долевом строительстве).

Из материалов дела следует, что созданный на основании инвестиционного контракта объект недвижимости введен в эксплуатацию. Вступившим в законную силу решением арбитражного суда от 08.06.2012 по делу № А40-107777/10-82-939 утвержден акт о результатах реализации

инвестиционного контракта, в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.06.2013 №1276/13 указано, что данное решение суда является основанием для государственной регистрации права собственности на объекты за застройщиком-инвестором.

Однако застройщик-инвестор, получивший разрешение на ввод в эксплуатацию созданного объекта капитального строительства, не совершил действий, необходимых для государственной регистрации права собственности на указанные в акте о результатах реализации инвестиционного контракта соответствующие его доле выделенные в натуре объекты недвижимости и для государственной регистрации перехода права собственности на спорный объект приобретателю по договору о долевом участии в строительстве.

Судами установлено, что истец приобрел спорную недвижимость по договору о долевом участии в строительстве, полностью оплатил цену договора и получил объект во владение по акту приема-передачи.

После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества.

Таким образом, истец является стороной обязательственных правоотношений, возникших из заключенного сторонами договора участия в долевом строительстве, и законным владельцем приобретенного им недвижимого объекта.

В пункте 3 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права (пункт 2 статьи 8.1, пункт 2 статьи 551 Гражданского кодекса). При этом с момента возникновения соответствующего основания для государственной регистрации права стороны такой сделки или лица, участвовавшие в деле, в результате рассмотрения которого принято названное судебное решение, не вправе в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи об этом праве.

Объект введен в эксплуатацию в 2007 году, акт реализации инвестиционного контракта утвержден судебным решением в 2013, истец оплатил цену договора и получил объект во владение, однако общество «Пилигрим» в течение длительного времени недобросовестно не предприняло мер для регистрации права собственности и перехода права к истцу, не исполнило вступившее в законную силу решение арбитражного суда по делу № А40-49570/11. Представители истца в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам пояснили, что общество «Пилигрим» не

отвечает на его предложения о государственной регистрации, связь с застройщиком-инвестором у него отсутствует, поэтому полагает, что данный иск при сложившихся обстоятельствах является единственным способом защиты его прав.

При таких обстоятельствах истец, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору и получивший выделенный в натуре объект недвижимости, имеет право на приобретение в собственность спорного объекта от другой стороны договора.

Судебная коллегия учитывает, что решением суда общей юрисдикции за гражданином признано право собственности на нежилые помещения в том же здании по аналогичному договору долевого участия в строительстве, заключенному с теми же лицами – ответчиками по настоящему делу.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, конституционный принцип равенства (статья 19 Конституции Российской Федерации) означает, помимо прочего, недопустимость введения не имеющих объективного и разумного оправдания ограничений в правах лиц, принадлежащих к одной категории (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях).

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Гражданского кодекса гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

В настоящем деле принцип равенства был нарушен, поскольку требование гражданина, подавшего заявление в суд общей юрисдикции, было удовлетворено, тогда как аналогичное требование общества «Ремонтник», предъявленное в арбитражный суд, оставлено без удовлетворения.

Данный вывод соответствует правовой позиции, сформулированной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 10.03.2009 № 13940/08 и определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 24.02.2015 № 305-ЭС14-1186.

При таких обстоятельствах, учитывая недобросовестное поведение застройщика-инвестора, неисполнение им в течение длительного времени вступившего в законную силу решения арбитражного суда, обязывающего передать документы для государственной регистрации права, а также исполнение истцом своих обязательств по договору, владение индивидуально-определенным объектом, переданным ему в установленном порядке ответчиком, и исходя из принципов правовой определенности и равенства прав всех участников гражданско-правовых отношений, в целях обеспечения справедливого рассмотрения дела Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что в данном случае права и законные интересы общества «Ремонтник» подлежат судебной защите

путем признания за ним наряду с иными гражданами по аналогичным договорам права собственности на нежилое помещение VI общей площадью 130 кв.м (комната 1 площадью 82,7 кв.м, комната 9 площадью 47,3 кв.м), расположенное на третьем этаже здания по адресу: г. Москва, Графский пер., д. 14Б.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 30.07.2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.10.2014, постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.01.2015 по делу № А40-48921/2014 отменить.

Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «Ремонтник» (ОГРН 1037739243530, ИНН 7723002299) на нежилое помещение VI общей площадью 130 кв.м (комната 1 площадью 82,7 кв.м, комната 9 площадью 47,3 кв.м), расположенное на третьем этаже здания по адресу: г. Москва, Графский пер., д. 14Б.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Г.Г.Попова

Судья

И.Л.Грачева

Судья

Н.С.Чучунова