

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 29 октября 2015г. №305-ЭС15-4088

г. Москва

Дело №А40-165573/2012

Резолютивная часть определения объявлена 22 октября 2015г.

Полный текст определения изготовлен 29 октября 2015г.

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

председательствующего судьи Маненкова А.Н.,

судей Киселевой О.В., Золотовой Е.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Государственной корпорации «Ростех», г. Москва, на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.03.2015 по делу № А40-165573/2012

по иску закрытого акционерного общества «БИРЖА МЕТАЛЛОВ» (далее – биржа), г. Москва, к федеральному государственному унитарному предприятию «Государственный научно-исследовательский институт цветных металлов «ГИНЦВЕТМЕТ», Территориальному управлению федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, Государственной корпорации «Ростех» о признании права собственности, обязанности заключить договор аренды, признании недействительными распоряжений

и по встречному иску федерального государственного унитарного предприятия «Государственный научно-исследовательский институт цветных металлов «ГИНЦВЕТМЕТ» к закрытому акционерному обществу «БИРЖА МЕТАЛЛОВ» о признании договора незаключенным.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве), Федеральное государственное унитарное предприятие «Специализированное предприятие по размещению федеральных органов государственной власти и обслуживанию объектов казны» (далее – ФГУП «Росразмещение»).

В заседании приняли участие представители:

- от Государственной корпорации «Ростех» - Исаенко Д.С. (доверенность от 12.09.2014 № РТ44-1/1-340);

- от открытого акционерного общества «Научно-исследовательский институт цветных металлов «ГИНЦВЕТМЕТ» - Колганов П.П. (доверенность от 27.08.2015 б/н).

В судебное заседание не явились представители общества с ограниченной ответственностью «БИРМЕТ» (правопреемник Закрытого акционерного общества «БИРЖА МЕТАЛЛОВ»), Территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, Управления Росреестра по Москве, ФГУП «Росразмещение», извещенных о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке. В соответствии с частью 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационных жалобы.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Маненкова А.Н., а также объяснения представителей сторон по делу, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

УСТАНОВИЛА:

решением Арбитражного суда города Москвы от 18.07.2014 (судья Михайлова Е.В.) признано право собственности биржи на спорные нежилые помещения, в удовлетворении остальной части иска отказано. В удовлетворении встречного иска отказано.

Определением от 15.10.2014 Девятый арбитражный апелляционный суд перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дела в суде первой инстанции.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2014 (судьи Садикова Д.Н., Валиев В.Р., Левченко Н.И.) решение суда первой инстанции отменено как принятое в незаконном составе судей. Признано право собственности биржи на спорные нежилые помещения, в удовлетворении остальной части иска отказано. В удовлетворении встречного иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 02.03.2015 (Петрова В.В., Зверева Е.А., Стрельников А.И.) постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 23.04.2015 № 305-ЭС15-4088 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отказано.

Определением заместителя председателя Верховного Суда Российской Федерации от 23.09.2015 № 305-ЭС15-4088 в соответствии с частью 8 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации указанное определение отменено, кассационная жалоба Государственной корпорации «Ростех» (далее – корпорация) передана на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

В кассационной жалобе корпорацией ставится вопрос об отмене судебных актов по мотиву нарушения норм материального и процессуального права, несоответствия выводов судов фактическим обстоятельствам дела. По мнению заявителя, биржа, финансируя строительство спорных площадей, не приобрела долю в праве на возведенный объект недвижимости, но при этом освобождалась вплоть до 31.12.2012 (на протяжении почти 20 лет) от уплаты арендных платежей. Фактически арендная плата за время использования биржей спорных помещений была зачтена в счет возмещения расходов, понесенных ею на строительство (реконструкцию) нежилых помещений.

Однако суды в нарушение положений статей 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (принципы состязательности и равноправия сторон), рассматривая спор, не исследовали указанные вопросы и не дали надлежащей правовой оценки данным обстоятельствам, на которых заявитель основывает свою позицию по настоящему спору.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, и в выступлениях присутствующих в судебном заседании представителей ответчиков, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, 26.11.1993 между государственным научным центром цветных металлов «Цветметнаука» и биржей был заключен договор №94-СТ об участии биржи (впоследствии - ЗАО «БИРЖА МЕТАЛЛОВ»; правопродшественник - ООО «БИРМЕТ») в строительстве комплекса зданий в Останкино в качестве дольщика (далее – договор).

В силу п. 4.2 указанного договора, по завершении строительства бирже

передается право владения, пользования и распоряжения площадями, указанными в п. 1.1 (предмет договора) данного договора, в том числе осуществления торговых операций и реинвестирования на территории РСФСР.

В соответствии с п. 1.3 договора, между биржей и государственным унитарным предприятием «Государственный научно-исследовательский институт цветных металлов «ГИНЦВЕТМЕТ» (далее – институт) были заключены договоры №111/06-М от 23.03.2006, №176/09-М от 07.12.2009, №141/10-М от 15.10.2010 на аренду и техническое обслуживание нежилых помещений.

Впоследствии биржа, в соответствии с пунктом 4.2. спорного договора, неоднократно обращалась в институт, управление с просьбой об оформлении акта передачи построенных за счет истца нежилых помещений №№ 2 - 10, 10 а, 11 - 20, 20 а, 21 - 26, 26 а, 27 - 55, 55 а, 55 б, 55 в, 55 г, 55 д, 55 е, 56, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 13, стр. 1, а также для получения документов технического учета (технический паспорт) и последующей регистрации права собственности на вновь созданные объекты недвижимости.

При этом, как установлено судами, полномочия собственника в отношении имущества института с 2008 года осуществляет корпорация, которая не предпринимала каких-либо действий по распоряжению спорными помещениями.

Удовлетворяя иски в части признания права собственности биржи на спорные нежилые помещения, суды апелляционной и кассационной инстанций, исходя из условий спорного договора, пришли к выводу о том, что обязанности биржи по финансированию строительства противопоставляется обязанность института по передаче бирже согласованных в договоре спорных нежилых помещений.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с указанными выводами судов в силу следующих обстоятельств.

В соответствии с частью 1 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Согласно статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

Статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений; буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом; если правила, содержащиеся в части первой данной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора; при этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Из содержания пункта 1.1. договора следует, что объектом строительства являлись дополнительно создаваемые к проектным площадям нежилые помещения, расположенные на третьем этаже здания.

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», при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам надлежит устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Гражданского кодекса Российской Федерации и т.д.

Квалифицируя договор от 26.11.1993 № 94-СТ, суды пришли к выводу, что он по своей правовой природе является договором купли-продажи недвижимости, которая будет создана в будущем, с элементами договора аренды и подряда.

Судебная коллегия считает, что указанный вывод сделан без оценки содержания всех условий спорного договора.

Так, пунктом 1.3 договора стороны установили, что по завершению строительства построенные помещения будут переданы истцу в пользование до 31.12.2012 включительно, а, согласно пункту 3.1. договора истец, с учетом расходов по возведению (строительству) нежилых помещений освобождается от уплаты арендных платежей.

В соответствии со статьей 133, частью 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет круг обстоятельств, подлежащих установлению по делу, определяет нормы права, которые подлежат применению к спорным правоотношениям и установленным по делу обстоятельствам.

Поскольку судами спор рассмотрен без учета обстоятельств, имеющих существенное значение, суды не установили обстоятельства, входящие в предмет доказывания по данному спору, не определили, какие нормы права подлежат применению при разрешении заявленных исковых требований, доводам заявителя жалобы оценка по существу не дана, обжалуемые судебные

акты подлежат отмене на основании пункта 2 части 1 статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует устранить отмеченные недостатки, с учетом представленных в материалы дела доказательств исследовать обстоятельства, характеризующие правоотношения сторон, дать им правовую квалификацию и разрешить спор в соответствии с требованиями действующего законодательства, регулирующими данные правоотношения.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.13, пунктом 2 части 1 статьи 291.14, статьи 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 18.07.2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.03.2015 по делу №А40-165573/2012 отменить.

Дело №А40-165573/2012 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Председательствующий судья

А.Н. Маненков

Судья

О.В. Киселева

Судья

Е.Н. Золотова