

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС15-15915

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21.12.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Николашкина Андрея Николаевича на постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 08.09.2015 по делу № А66-6160/2014,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Николашкин Андрей Николаевич, обратился в Арбитражный суд Тверской области с иском к индивидуальному предпринимателю Скобелеву Роману Юрьевичу о взыскании 3 400 000 руб. убытков.

Решением Арбитражного суда Тверской области от 20.01.2015, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2015, с ИП Скобелева Р.Ю. в пользу ИП Николашкина А.Н. взыскано 3 400 000 руб. убытков, 40 000 руб. расходов в возмещение по уплате государственной пошлины, а также на случай неисполнения судебного решения проценты за пользование чужими денежными средствами по ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в размере 8,25% годовых за каждый день просрочки исполнения с момента вступления решения в законную силу до его фактического исполнения.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.09.2015 решение Арбитражного суда Тверской области от 20.01.2015 и постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от

15.05.2015 по делу № А66-6160/2014 отменено. Дело передано на новое рассмотрение в Арбитражный суд Тверской области.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ИП Николашкин А.Н. просит отменить постановление арбитражного суда округа, ссылаясь на существенное нарушение судом норм материального права.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права 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.

Ознакомившись с доводами заявителя, изучив обжалуемый судебный акт, суд не находит оснований, предусмотренных указанной нормой права.

Как установлено судом, 16.05.2011 между ИП Скобелевым Р.Ю. (продавец) и ИП Николашкиным А.Н. (покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи нежилых помещений и доли земельного участка, по условиям которого в будущем заключат основной договор купли-продажи объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тверская обл., Краснохолмский р-н, г. Красный Холм, пл. Карла Маркса, д. 5/3

- 1/3 доли (693 кв. м) земельного участка с кадастровым номером 69:16:0070331:57, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения гостиницы;

- нежилого помещения общей площадью 552,4 кв. м, расположенного в подвале нежилого здания гостиницы общей площадью 2138,2 кв. м с кадастровым номером 69:16:0070331:33:3, согласно техническому паспорту по состоянию на 12.01.2008;

- нежилого помещения общей площадью 469,7 кв. м, расположенного на втором этаже того же здания гостиницы.

Цена объектов недвижимости составит 1 000 000 руб., из которых: 500 000 руб. - стоимость доли земельного участка; 500 000 руб. - стоимость нежилых помещений.

В пункте 2 предварительного договора стороны установили, что основной договор купли-продажи будет заключен не позднее 16.08.2011.

В случае, когда одна из сторон по предварительному договору будет уклоняться от заключения основного договора купли-продажи, другая сторона вправе обратиться в суд о понуждении к его заключению (пункт 3 предварительного договора).

В соответствии с пунктом 5, предварительного договора передача объектов недвижимости осуществляется по акту приема-передачи в течение 10 дней с момента заключения основного договора.

05.08.2011 ИП Николашкин А.Н. направил в адрес ИП Скобелева Р.Ю. письмо с проектом основного договора купли-продажи на условиях, оговоренных в предварительном договоре, которое оставлено ИП Скобелевым Р.Ю. без ответа.

ИП Николашкин А.Н. обратился в арбитражный суд с иском об обязанности ИП Скобелева Р.Ю. заключить основной договор купли-продажи на условиях предварительного договора от 16.05.2011. Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Тверской области от 12.07.2014 по делу № А66-9806/2011 в удовлетворении иска отказано в связи с тем, что собственником объектов недвижимости является Баранчиков Ю.Б. на основании договора купли-продажи от 18.07.2011, заключенного со Скобелевым Р.Ю.

По договору купли-продажи от 22.11.2012 ИП Николашкин А.Н. приобрел у Рачеевой Татьяны Николаевны двухэтажное нежилое здания магазина общей площадью 426,7 кв. м с кадастровым номером 69:16:070135:0006:1\П02\17:1002\А, расположенное по адресу: Тверская обл., г. Красный Холм, Красный пер., д. 2, лит. А, стоимостью 3 900 000 руб.

Согласно отчету № 19/10-2012, подготовленному обществом с ограниченной ответственностью «Агентство Профессиональной Оценки», рыночная стоимость данного нежилого помещения по состоянию на 10.10.2012 составляла 4 652 000 руб.

Платежными поручениями от 14.12.2012 № 94 на 3 120 000 руб. и от 05.10.2012 № 701 на 780 000 руб. предприниматель Николашкин А.Н. уплатил выкупную стоимость имущества по договору от 22.11.2012.

В соответствии со свидетельством от 07.12.2012 серии 69-АВ № 610208 право собственности на здание магазина зарегистрировано за ИП Николашкиным А.Н.

Предприниматель Николашкин А.Н., ссылаясь на то, что в результате недобросовестного поведения ИП Скобелева Р.Ю. у него возникли убытки в размере разницы между ценой нежилых помещений, предусмотренной в предварительном договоре от 16.05.2011, и ценой нежилого помещения, предусмотренной в договоре купли-продажи от 22.11.2012, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя заявленные исковые требования, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что заявленные истцом убытки возникли в связи с неисполнением ответчиком договорных обязательств, то есть истец доказал возникновение у него убытков в связи с действиями (бездействием) ответчика, причинно-следственную связь между неисполнением ответчиком обязанности передать помещение и возникшими у покупателя убытками в виде разницы между ценой нежилого помещения, предусмотренной в предварительном договоре от 16.05.2011, и ценой нежилого помещения, уплаченной истцом по договору купли-продажи от 22.11.2012.

Отменяя решение от 20.01.2015 и постановление от 15.05.2015, арбитражный суд округа исходил из того, что выводы судов сделаны в результате неправильного применения норм материального и процессуального

права и основаны на неполном исследовании обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения спора.

Суды при оценке заключенного сторонами предварительного договора и разрешении спора руководствовались разъяснениями 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».

Суд кассационной инстанции Северо-Западного округа признал ошибочным применение судами указанных разъяснений Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, поскольку к моменту заключения предварительного договора от 16.05.2011 объекты недвижимости, являющиеся предметом договора, уже были созданы и принадлежали на праве собственности продавцу.

При этом суд округа указал, что при разрешении спора суды не дали оценки и не установили, является ли объект недвижимости, указанный в предварительном договоре от 16.05.2011, аналогичным объекту, приобретенному истцом по договору купли-продажи от 22.11.2012.

Предметом доказывания по требованию о возмещении убытков являются противоправность действий причинителя вреда, причинная связь между незаконными действиями и понесенными убытками, а также размер убытков, возникших у истца в связи с нарушением ответчиком своих обязательств.

ИП Николашкин А.Н. обосновывает размер убытков тем, что в связи с не исполнением ответчиком своих обязательств по предварительному договору он был вынужден приобрести другой объект недвижимости по более высокой цене, однако в данном случае убытки могли возникнуть в виде разницы между ценой недвижимого имущества, определенной предварительным договором, и рыночной стоимостью аналогичного имущества на момент его приобретения, то есть ценой, по которой истец мог приобрести помещения в случае заключения им договора купли-продажи с ответчиком.

Обжалуемое постановление принято в соответствии с компетенцией суда округа и в пределах полномочий, предусмотренных статьей 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм права, повлиявших на исход дела.

Вопрос о наличии (отсутствии) оснований для удовлетворения заявленных требований судом округа не был окончательно разрешен, заявитель не лишен возможности при новом рассмотрении дела изложить свои доводы со ссылками на нормы материального права и имеющиеся в деле доказательства.

Принимая во внимание изложенное и руководствуясь статьей 291.6, Арбитражного процессуального кодекса российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать индивидуальному предпринимателю Николашкину Андрею Николаевичу в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном

заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова