

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-17953

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 января 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Фондовая компания «Аш» (Москва) на постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.06.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 25.09.2015 по делу № А22-12/2013,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Коват» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Калмыкия с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Фондовая компания «Аш» (далее – Компания) о взыскании 6 952 122 руб. 14 коп. стоимости трех трехкомнатных квартир.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Бетонинвест», общество с ограниченной ответственностью «Атон» и открытое акционерное общество «Опцион».

Арбитражный суд Республики Калмыкия решением от 28.10.2013, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.08.2014, в иске отказал.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 12.11.2014 отменил указанные судебные акты и направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Калмыкия.

При новом рассмотрении Арбитражный суд Республики Калмыкия решением от 23.03.2015 в иске отказал.

Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 19.06.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 25.09.2015, отменил решение от 23.03.2015 и удовлетворил иск.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Компания, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить постановления от 19.06.2015 и от 25.09.2015 и оставить в силе решение от 23.03.2015.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы Компании на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

При рассмотрении спора суды установили следующие обстоятельства.

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Гермес-1» (далее – Фирма, правопродшественник Общества, продавец) и товарищество с ограниченной ответственностью «Фондовая компания «Аш» (правопродшественник Компании, покупатель) заключили договор от 20.03.1995 купли-продажи незавершенного строительством 40-квартирного жилого дома по адресу: г. Элиста, 8 мкрн, вторая очередь строительства.

По условиям договора покупатель обязался за приобретенный объект уплатить продавцу 300 млн. неденоминированных рублей и передать ему на баланс три трехкомнатные квартиры.

Пунктом 2.2.1 договора предусмотрена обязанность покупателя передать квартиры по завершении строительства или предоставить в любом районе города по согласованию с продавцом.

В 1996 году Фирма продала указанный объект за 350 млн. неденоминированных рублей с условием передачи продавцу пяти квартир (из них три трехкомнатных) совокупной площадью 499,8 кв.м с целью исполнения обязательств по ранее заключенным договорам. Впоследствии указанный недостроенный объект недвижимости был неоднократно перепродан различным лицам.

Последний покупатель возвел по указанному адресу 45-квартирный дом и ввел его в эксплуатацию 31.12.2009.

Общество, ссылаясь на то, что Компания не произвела окончательный расчет по договору купли-продажи от 20.03.1995 в виде передачи ему трех трехкомнатных квартир или возмещения их стоимости, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, оценив представленные доказательства в их совокупности по правилам статьи 71 АПК РФ, истолковав в соответствии со статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) условия договора от 20.03.1995, руководствуясь статьями 432, 554, 555 ГК РФ, удовлетворили иск, исходя из следующего: условиями договора от 20.03.1995 на Компанию возложена обязанность в качестве оплаты недостроенного объекта недвижимости после завершения строительства дома передать на баланс Общества три трехкомнатных квартиры в указанном доме или ином доме; возможность требования передачи квартир зависит от момента завершения строительства дома; для исполнения указанной обязанности по оплате не имеет правового значения тот факт, что строительство дома по указанному адресу осуществило иное лицо, поскольку истец просит передать ему не квартиры, а возместить их стоимость, которая рассчитана исходя из рыночной стоимости 1 кв.м жилья по Республике Калмыкия (справка Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства от 01.07.2013) и с учетом того, что площадь трехкомнатных квартир в названном доме составляет 68,12 кв.м; срок исковой давности Общество не пропустило, поскольку с учетом условий пунктов 1.2 и 2.2.1 обязанность Компании по передаче квартир (или их стоимости) возникла после выдачи разрешения от 31.12.2009 на ввод объекта в эксплуатацию, а следовательно, с этой даты у Общества появилось право требовать передачи квартир или возмещения их стоимости.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций, основаны на неверном толковании норм права, а также направлены на переоценку обстоятельств дела, установленных судами, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Фондовая компания «Аш» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева