79014_807913

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС16-4027

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 23.05.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «УРАЛСИБ Консалт» на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2015, постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.01.2016 по делу № А41-23453/2014

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «УРАЛСИБ Консалт» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Мортон-РСО» с требованиями:

- утвердить условия акта приема-передачии квартиры и условия акта реализации инвестиционного договора N ИНВ-19/11 от 19.11.2007 по форме, предложенной истцом;

- обязать ООО «Мортон-РСО» не позднее пяти рабочих дней с даты вступления в законную силу решения суда по настоящему делу составить в трех экземплярах на условиях утвержденной судом формы акты приема-передачии акты приема-передачии квартир: N 178 общей площадью 82,1 кв. м; N 266 общей площадью 37,4 кв. м; N 422 общей площадью 81,5 кв. м, расположенные в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Балашихинский район, город Балашиха, микрорайон 1 Мая, дом 24 и направить составленные акты в адрес ООО «УРАЛСИБ Консалт» для их подписания и последующего возврата ООО «УРАЛСИБ Консалт» ООО «Мортон-РСО» одного экземпляра акта приема-передачии каждой квартиры;

- обязать ООО «Мортон-РСО» в пятидневный срок с даты вступления решения суда в законную силу составить в трех экземплярах и на утвержденных судом условиях акт реализации инвестиционного договора № ИНВ-19/11 от 19.11.2007 и направить составленные акты в адрес ООО «УРАЛСИБ Консалт» для их подписания и последующего возврата ООО «УРАЛСИБ Консалт» в адрес ООО «Мортон-РСО» одного экземпляра подписанного акта реализации;

- вынести решение о государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области перехода права собственности на квартиру № 178 общей площадью 82,1 кв. м; квартиру № 266 общей площадью 37,4 кв. м; квартиру № 422 общей площадью 81,5 кв. м, в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Балашихинский район, город Балашиха, микрорайон 1 Мая, дом 24;

- взыскать денежные средства в сумме 1 445 090 руб. и 7 552 618 руб. 60 коп. неустойки, начисленной за период с 23.04.2011 по 18.04.2014 за просрочку передачи предоплаченных квартир в соответствии со статьей 487 Гражданского кодекса Российской Федерации (с учетом изменений в порядке статьи 49 АПК РФ).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 24.04.2015 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 26.01.2016 решение Арбитражного суда Московской области от 24.04.2015 отменено. В удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО «УРАЛСИБ Консалт» просит отменить постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.01.2016, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, существенное нарушение норм материального и процессуального права, решение Арбитражного суда Московской области от 24.04.2015 оставить в силе.

В обоснование доводов жалобы заявитель ссылается на то, что обязательства ответчика о предоставлении ему для подписания акта о реализации инвестиционного договора и акта приема-передачи квартир исполнены не были.

По мнению заявителя, суд неправомерно отказал в требовании о взыскании с ответчика излишне уплаченного инвестиционного взноса, придя к неверному выводу о том, что площади квартир не определены.

Полагает, что у ответчика на момент подачи истцом искового заявления отсутствовали обязательства по передаче квартир.

Указал, что вывод суда об отсутствии у истца основания для требования регистрации квартир принят судом без учета принятых по аналогичным спорам решениям суда общей юрисдикции.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной 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, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых судебных актов, 19.11.2007 между ООО «Мортон-РСО» (застройщик) и ООО УК «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» «Д.У» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Строительные инвестиции» (инвестор) заключен инвестиционный договор № ИНВ-19/11, по условиям которого инвестор участвует в финансировании реализации инвестиционного проекта, а застройщик обязан осуществить реализацию инвестиционного проекта и по результатам реализации проекта передать в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Строительные инвестиции» под управлением ООО УК «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» построенные (созданные) квартиры инвестора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта, содержащего квартиры инвестора.

Срок сдачи жилого дома в эксплуатацию установлен п. 3.2 договора - 1 квартал 2009 года.

По условиям п. п. 1.3, 2.1, 5.1 договора застройщик обязался осуществить комплекс мероприятий по строительству жилого дома по адресу Московская область, Балашихинский район, поселок 1 Мая, корпус 4, которому после завершения строительства присвоен адрес: Московская область, Балашихинский район, город Балашиха, микрорайон 1 Мая, дом 24, и передать созданные квартиры, перечень и технические особенности которых указаны в приложении № 1 к договору, инвестору. При этом, ориентировочная совокупная площадь квартир, права на которые получает инвестор в соответствие с п. 2.2 инвестиционного договора составляет 4853,35 кв. м.

Окончательное определение площади квартир, подлежащих передаче инвестору по результатам его участия в инвестировании в соответствии с этим

договором, производится согласно п. 2.3 договора после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, на основании обмеров БТИ.

Инвестор на основании п. 5.2 договора и приложением № 2 к нему обязался внести денежные средства в сумме 249 947 595 руб. исходя из произведения инвестиционной стоимости 1 кв. метра квартиры 51 500 рублей и ориентировочной совокупной площади квартир 4853, 35 кв. м.

На основании договоров № 14М от 09.11.2009 и № 16М от 11.12.2009, заключенных между инвестором - ООО УК «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» «Д.У» ЗПИФ «Строительные инвестиции» и ООО «УРАЛСИБ Консалт», права требования к ООО «Мортон-РСО» по инвестиционному договору в отношении квартир (N 12; N 24; N 103; N 96; N 178; N 213; N 265; N 266; N 422) общей проектной площадью 4 084,46 кв. м перешли к истцу.

В последующем истец на основании договора от 28.06.2010 № 16-1М, уступил ООО «Спектр» права требования к ООО «Мортон-РСО» по инвестиционному договору в отношении части квартир.

После уступки прав требования истец сохранил право требовать от застройщика квартиры суммарной ориентировочной площадью 608, 86 кв. м с номерами (присвоенными после ввода жилого дома в эксплуатацию) N 12; N 24; N 103; N 96; N 178; N 213; N 265; N 266; N 422.

Во исполнение условий договора истцом произведена оплата в размере 249 947 525 руб., что подтверждается платежным поручением № 155 от 19.11.2007.

Объект введен в эксплуатацию - 12.10.2011 (разрешением на ввод объекта в эксплуатацию RU50315000-134).

Пунктом 5.1.5 договора установлена обязанность застройщика в течение 3-х месяцев со дня утверждения разрешения о вводе жилого дома в эксплуатацию предоставить инвестору для подписания акт о реализации инвестиционного договора и акт приема-передачии квартир, при условии оформления акта о реализации инвестиционного контракта по жилому дому.

Ссылаясь на то, что обязательства ответчика исполнены не были, истец обратился в арбитражный суд с указанными требованиями.

Суд первой инстанции, пришел к выводу о том, что поскольку целью подписания акта является подтверждение исполнения всеми сторонами своих обязательств, вытекающих из инвестиционного контракта, а также получение необходимого документа для обращения в регистрирующий орган для регистрации своего права, то требования истца об утверждении и подписании формы акта приема-передачи квартиры и акта реализации инвестиционного контракта подлежат удовлетворению.

Удовлетворяя требование истца о регистрации за ним право на квартиры, суд первой инстанции учел, что решениями Балашихинского районного суда удовлетворены требования физических лиц о признании прав собственности на квартиры в спорном доме, которые находятся в сходных с истцом отношениях, исходя из принципа равенства участников гражданско-правовых отношений, закрепленных в пункте 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации и правовой позиции, сформулированной в постановлении

Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 10.03.2009 № 13940/08.

В отношении требований истца о взыскании с ответчика излишне уплаченной суммы в размере 1 445 090 руб., определенной по результатам переобмера площади квартир, и процентов в сумме 7 552 618 руб. 60 коп., суд исходил из того, что ответчиком не подтверждено то обстоятельство, что площади балконов и лоджий передаются истцу в собственность вместе с квартирами. Следовательно, требование ответчика включать при расчете стоимости квартир, причитающихся истцу, площади балконов и/или лоджий, являются намерением ответчика изменить цену Инвестиционного контракта в одностороннем порядке.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды апелляционной и кассационной инстанции исходили из следующего.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 N 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 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. При этом судам необходимо учитывать, что положения законодательства об инвестициях (в частности, статьи 5 Закона РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", статьи 6 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений") не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счет недвижимое имущество.

Право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (включая случаи, когда на такого рода договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), по правилам пункта 2 статьи 223 ГК РФ, то есть с момента государственной регистрации в ЕГРП этого права за покупателем.

Согласно разъяснениям, содержащимся в указанном Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (пункт 5), при рассмотрении споров, связанных с неисполнением договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, судам надлежит исходить из следующего.

Продавец в судебном порядке не может быть понужден к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче

покупателю в будущем. В то же время покупатель по договору вправе требовать понуждения продавца к исполнению обязательства по передаче недвижимой вещи, являющейся предметом договора (статья 398 ГК РФ). Такой иск подлежит удовлетворению в случае, если суд установит, что спорное имущество имеется в натуре и им владеет ответчик - продавец по договору, право собственности которого на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРП.

Суд апелляционной инстанции, с которым согласился суд округа, указал на то, что обязанность застройщика по представлению инвестору для подписания акта о реализации инвестиционного договора и акта приема-передачии квартир поставлена в зависимость от оформления акта о реализации инвестиционного контракта по жилому дому в целом.

Учитывая отсутствие акта о реализации по жилому дому в целом и актов приема-передачи квартир, суды апелляционной и кассационной инстанции отказали в удовлетворении заявленных требований.

Исходя из условий п. 2.3 договора, а также отсутствия доказательств обмеров БТИ, суды пришли к правомерному выводу об отказе в удовлетворении требования истца о взыскании излишне уплаченного инвестиционного взноса.

Доводы заявителя жалобы по существу направлены на иную оценку доказательств. Существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, указанные в жалобе доводы не подтверждают.

Оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «УРАЛСИБ Консалт» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Н.С.Чучунова