

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 18 мая 2010 г. N ВАС-1637/09
О ПЕРЕДАЧЕ ДЕЛА В ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Борисовой Е.Е.

судей Куликовой В.Б., Полубениной И.И.

рассмотрела заявление закрытого акционерного общества "Витязь" о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Белгородской области от 30.03.2009 по делу N A08-3498/07-12-28, постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 18.09.2009 по тому же делу,

по иску открытого акционерного общества "Оскольский электрометаллургический комбинат" (г. Старый Оскол Белгородской области) к закрытому акционерному обществу "Витязь" (г. Старый Оскол Белгородской области) о взыскании убытков в размере 105 833 385,94 руб. и пени за просрочку исполнения обязательств в сумме 9 034,32 руб.

Третье лицо: Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района "Город Старый Оскол и Старооскольский район" (г. Старый Оскол Белгородской области).

Суд

установил:

открытое акционерное общество "Оскольский электрометаллургический комбинат" (далее - комбинат) обратилось в Арбитражный суд Белгородской области с иском к закрытому акционерному обществу "Витязь" (далее - общество) о понуждении исполнить обязательства по договору путем передачи квартир и взыскании пени за просрочку исполнения обязательств.

В ходе судебного заседания комбинат изменил предмет иска, сформулировав его как требование о взыскании с ответчика 80 019 012 руб. 81 коп. убытков в виде стоимости квартир.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района "Город Старый Оскол и Старооскольский район".

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 25.04.2008 иски удовлетворены частично: с общества в пользу комбината взыскано 4 542 971 руб. 28 коп. В удовлетворении требований в остальной части отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2008 указанное решение суда оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 14.11.2008 указанные

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела комбинат в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации увеличил размер иска, заявив требование о взыскании убытков в сумме 105 833 385 руб. 94 коп. и пени за просрочку исполнения обязательств в размере 9 034 руб. 32 коп.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 30.03.2009 требования удовлетворены.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 18.09.2009 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции от 30.03.2009, постановления суда апелляционной инстанции от 09.07.2009 и постановления суда кассационной инстанции от 18.09.2009 общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

В своем заявлении общество указывает, что при разрешении настоящего спора суды неправильно квалифицировали правоотношения, которые возникли в связи со строительством объектов недвижимого имущества. Заключенный между комбинатом и обществом договор не может считаться заключенным в связи с отсутствием в нем существенных условий о предмете и размере вкладов каждой из его сторон. По мнению заявителя, судами не был принят во внимание тот факт, что истцом в качестве вклада по договору были переданы незавершенные строительством объекты, переход права собственности на которые не был в установленном зарегистрирован.

Изучив принятые по делу судебные акты и доводы заявителя, коллегия судей приходит к выводу о наличии оснований, предусмотренных статьей 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для передачи дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, приказом Министерства черной металлургии СССР от 19.11.1976 N 948, принятом во исполнение постановления Совета Министров СССР от 01.10.1976 N 813 "О мероприятиях по обеспечению комплексной застройки города Старый Оскол в связи со **строительством** первой очереди Оскольского электрометаллургического комбината" на дирекцию строящегося Оскольского электрометаллургического комбината была возложена функция заказчика по **проектированию** и *строительству* города Старый Оскол.

Для целей строительства жилого микрорайона N 16 города Старый Оскол постановлением Главы администрации города Старый Оскол Белгородской области от 07.04.1993 N 607 комбинату из состава земель общего пользования сельскохозяйственного кооператива "Незнамовский" на праве бессрочного (постоянного) пользования были предоставлены земельные участки общей площадью 12,6 га.

Выполняя функции заказчика-застройщика, комбинат приступил к строительству жилых **домов** и необходимых для их обслуживания объектов инженерной инфраструктуры в микрорайоне N 16, которому постановлением Главы местного самоуправления администрации города Старый Оскол и Старооскольского района от 16.10.2000 N 2003 присвоено наименование "Северный". Однако впоследствии строительство жилых *домов* было приостановлено на этапе **сооружения** свайного поля.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

Письмом от 18.02.2002 N 95 общество обратилось к комбинату с просьбой передать объекты незавершенного строительства в микрорайоне "Северный" для завершения строительно-монтажных работ.

В этой связи в порядке реализации достигнутых договоренностей между комбинатом и обществом 17.04.2002 заключен договор участия в долевом строительстве N 807/02 (далее - договор от 17.04.2002 N 807/02). Дополнительным соглашением от 03.06.2002 N 1 отдельные условия названного договора были изменены сторонами.

По условиям договора N 807/02 (с учетом положений дополнительного соглашения от 03.06.2002) комбинат передает обществу на баланс по акту приема-передачи следующие не завершенные строительном объекты недвижимости, расположенные в микрорайоне "Северный": жилой дом N 7, жилой дом N 8; жилой дом N 9, ЦТП-18, ТП-19, магистральные сети теплоснабжения.

Согласно пунктам 1.2. и 2.1. договора от 17.04.2002 N 807/02 (в редакции дополнительного соглашения от 03.06.2002) доля истца соответствует стоимости внесенных объектов незавершенного строительства и составляет 4 517 163 руб.

Кроме того, доля комбината в оконченных строительством объектах формируется также за счет суммы подлежащего оплате земельного налога 131 125 руб. и затрат на инженерное обеспечение города в размере 125 320 руб.

Общество, в свою очередь, вносит свою долю в строительство объектов в виде строительно-монтажных работ, оборудования и других затрат, связанных со строительством и вводом объектов в эксплуатацию (пункт 2.2. договора). При этом размер доли общества сторонами договора от 17.04.2002 N 807/02 не согласован.

В силу пункта 3.1.7. общество берет на себя обязательство в течение 10 дней с момента сдачи жилого дома N 7 микрорайона "Северный" передать комбинату в собственность по акту приема-передачи квартиры общей площадью 2436, 87 кв. метра:

восемнадцать однокомнатных квартир общей площадью по 38,8 кв. метра каждая в блок-секциях N 3 и 5;

одну однокомнатную квартиру общей площадью 40,52 кв. метра на 1-ом этаже блок-секции N 5;

семнадцать двухкомнатных квартир общей площадью по 53,81 кв. метра каждая в блок-секциях N 3 и 5;

шесть трехкомнатных квартир общей площадью по 65,265 кв. метра. каждая на 2, 4, 5, 6, 7 и 8 этажах блок-секции N 3;

шесть трехкомнатных квартир общей площадью по 65,265 кв. метра каждая на 3, 4, 5, 6, 7 и 8 этажах блок-секции N 5.

На основании заявления комбината постановлением главы местного самоуправления города Старый Оскол и Старооскольского района Белгородской области от 19.05.2004 N 2011 было прекращено его право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки общей площадью 0,83 га, в том числе земельный участок, занятый не завершенным строительством жилыми домами N 7, 8, 9; ЦТП-18 и ТП-19 в микрорайоне "Северный". Земельный участок площадью 0,73 га из состава этих земель предоставлен обществу в аренду на срок 11 месяцев для завершения строительства указанных жилых домов.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование каркасных домов.](#)

По окончании строительства 28.06.2007 обществу Администрацией муниципального района "Город Старый Оскол и Старооскольский район" Белгородской области было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома N 7, состоящего из 8 блок-секций.

В связи с неисполнением обществом обязанности по передаче комбинату квартир, указанных в пункте 3.1.7. договора от 17.04.2002 N 807/02, и их фактическим отсутствием у ответчика, комбинат заявил требование о взыскании с последнего убытков, рассчитанных исходя из средней рыночной стоимости одного квадратного метра на первичном рынке жилья в городе Старый Оскол в ценах IV квартала 2008 года. Комбинат также просил взыскать с общества пени за нарушение сроков исполнения соответствующей обязанности.

Разрешая возникший спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что договор от 17.04.2002 N 807/02, заключенный между комбинатом и обществом, по своей правовой природе является смешанным, содержащим элементы различных гражданско-правовых договоров. По мнению суда, упомянутый договор предусматривает возникновение у ответчика обязанности передать комбинату индивидуально-определенные вещи - квартиры, в случае неисполнения которой для сторон договора наступают последствия, предусмотренные статьей 398 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс).

Исходя из того, что общество не имеет возможности предоставить истцу упомянутые квартиры, суд первой инстанции, руководствуясь приведенными положениями гражданского законодательства, счел, что истец вправе требовать от общества возмещения убытков в размере их рыночной стоимости.

Суд первой инстанции также указал, что государственная регистрация перехода права собственности на объекты незавершенного строительства по договору от 17.04.2002 N 807/02 не требовалась, поскольку названные объекты передавались комбинатом обществу не в общую долевую собственность, а в фактическое владение для целей завершения строительства. Кроме того, судом было отмечено, что объекты незавершенного строительства до вступления в силу Федерального закона от 30.12.2004 N 213-ФЗ, которым были внесены соответствующие изменения в статью 130 Гражданского кодекса, не могли быть отнесены к категории недвижимого имущества.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали позицию суда первой инстанции.

Между тем судами не было учтено следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 421 Гражданского кодекса 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.

Делая вывод о том, что договор от 17.04.2002 N 807/02 является смешанным, суды, тем не менее, не выявили существо входящих в него элементов, которые характерны для тех или иных видов договоров. Невыполнение требований пункта 3 статьи 421 Гражданского кодекса в части необходимости установления норм права, подлежащих применению в данном деле, не позволило судам дать в должной мере оценку названному договору с точки зрения соблюдения при заключении положений действующего законодательства, включая и те из них, которые оговаривают круг существенных условий, подлежащих обязательному согласованию сторонами, а также регламентируют правовые последствия неисполнения сторонами соответствующих обязательств.

При рассмотрении заявленных требований суд первой инстанции указал, что отличительными не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

признаками заключенного договора одновременно являются и общность цели, участвующих в нем субъектов, и возмездность.

Однако, разрешая настоящий спор, суды не выяснили, является ли обязанность комбината передать обществу объекты незавершенного строительства встречной по отношению к обязанности общества предоставить комбинату квартиры по окончании строительства жилого дома. В этой связи для правильной юридической квалификации спорных правоотношений судам на основании толкования условий договора следовало установить, могут ли названные обязанности сторон считаться взаимообусловленными, либо исполнение такого договора совместно истцом и ответчиком направлено на достижение единой для них хозяйственной цели.

Судами было отмечено, что целью договора является завершение строительства жилых домов с элементами инженерной инфраструктуры, для чего соответствующие объекты незавершенного строительства предоставлены ответчику в фактическое владение для выполнения строительно-монтажных работ. При этом в оспариваемых судебных актах подчеркивается, что факт осуществления долевого строительства является основанием возникновения у сторон долевой собственности на объект строительства, а акт приема-передачи подтверждает лишь передачу названных объектов на баланс общества.

Оценивая таким образом условия договора, суды не пояснили, каким образом эти выводы влияют на квалификацию упомянутого договора в целом и обязанности ответчика выделить истцу квартиры в частности.

Поскольку ответчиком не были предоставлены комбинату квартиры, предусмотренные договором, суды сочли, что общество обязано возместить последнему убытки в размере их рыночной стоимости. Вместе с тем, суды, исходя из условий договора и технической документации, не определили, является ли обязанность общества выделить комбинату квартиры в оговоренном количестве по окончании строительства жилого дома обязательством по передаче индивидуально-определенной вещи, при неисполнении которого у истца возникает право требовать взыскания с ответчика убытков по правилам статьи 398 Гражданского кодекса.

При рассмотрении заявленных требований суд первой инстанции пришел к выводу о том, что объекты незавершенного строительства на момент заключения договора от 17.04.2002 N 807/02 не относились к категории недвижимого имущества.

Пункт 1 статья 130 Гражданского кодекса, устанавливая юридические признаки недвижимости, как в первоначальной, так и последующих редакциях, приводит лишь примерный перечень объектов, которые в силу своих естественных характеристик относятся к этому виду имущества. Тот факт, что объекты незавершенного строительства, которые сами по себе обладают указанными в этой норме признаками недвижимости, были впоследствии включены в этот примерный перечень Федеральным законом от 30.12.2004 N 213-ФЗ не может свидетельствовать о том, что до момента вступления в силу соответствующих изменений в пункт 1 статья 130 Гражданского кодекса на них не распространялся правовой режим недвижимого имущества.

Указанные выводы судов не соответствуют пункту 16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", действовавшему на дату разрешения настоящего спора.

Названным пунктом установлено, что не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу. Согласно толкованию, данному Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации, при

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

разрешении споров о праве собственности на не завершенные строительством объекты судам необходимо руководствоваться нормами, регулирующими правоотношения собственности на недвижимое имущество и совершение сделок с ним, с учетом особенностей, установленных для возникновения права собственности на не завершенные строительством объекты и распоряжения ими.

В целях формирования единообразной практики толкования и применения норм материального права коллегия судей считает необходимым передать настоящее дело в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра принятых по нему судебных актов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь положениями статьей 299, 300, 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

определил:

1. передать дело N А08-3498/07-12-28 в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора решения Арбитражного суда Белгородской области от 30.03.2009, постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 18.09.2009.

2. лицам, участвующим в деле, предоставить в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в срок до 18 июня 2010 г. отзыв на заявление.

Председательствующий судья

Е.Е.БОРИСОВА

Судьи

В.Б.КУЛИКОВА

И.И.ПОЛУБЕНИНА