

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 23 августа 2010 г. N ВАС-8423/10
ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕДАЧЕ ДЕЛА В ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО
АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Моисеевой Е.М., судей Борисовой Е.Е., Маковской А.А. рассмотрела в судебном заседании заявление Фахретдиновой А.В. (г. Ульяновск) от 25.05.2010 о пересмотре в порядке надзора постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 12.03.2010 по делу Арбитражного суда Ульяновской области N А72-8745/06-23/475,

по иску Исхакова Р.Н. к ООО "Капитальное **строительство**", Фахретдиновой А.В., Михееву С.В. о признании права требования передачи в собственность после сдачи **дома** в эксплуатацию нежилого помещения площадью 67,7 кв. м, расположенного на первом этаже строящегося 10-этажного кирпичного жилого **дома**, находящегося по адресу: г. Ульяновск, 5 микрорайон "Свияга", ул. Камышинская (с учетом уточнений);

по иску Фахретдиновой А.В. к ООО "Капитальное **строительство**", Михееву С.В., ТСЖ "Симбирский новый дом" о признании права требования передачи в собственность после сдачи дома в эксплуатацию нежилого помещения площадью 36,6 кв. м, расположенного на первом этаже строящегося 10-этажного кирпичного жилого дома, находящегося по адресу: г. Ульяновск, 5 микрорайон "Свияга", ул. Камышинская (с учетом уточнений).

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: УФРС по Ульяновской области, мэрия города Ульяновска, ОАО "Строитель", Мензоров А.В., Измайлова З.А., Батракова М.Р., ТСЖ "Симбирский новый дом", ООО "Строительная компания "Рубин", НП "В защиту прав инвестора".

Третье лицо, заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора - Саланова (Артамонова) Т.А.

Суд

установил:

определением Арбитражного суда Ульяновской области от 04.03.2009 для совместного рассмотрения объединены дела N А72-8745/06-23/475 (по иску ИП Исхакова Р.Н.) и N А72-8742/06-23/458 (по иску ИП Фахретдиновой А.В.).

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 21.07.2009 иски удовлетворены. За ИП Исхаковым Р.Н. признано право требования на получение в собственность нежилых помещений - торговых площадей для использования в предпринимательской деятельности общей площадью 67,7 кв. м в осях 8 - 13, расположенных на первом этаже строящегося 10-ти этажного кирпичного жилого дома, находящегося по адресу: г. Ульяновск, V микрорайон "Свияга", ул. Камышинская, после сдачи дома в эксплуатацию.

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

За ИП Фахретдиновой А.В. признано право требования на получение в собственность нежилых помещений - торговых площадей для использования в предпринимательской деятельности общей площадью 36,6 кв. м, расположенных на первом этаже строящегося 10-ти этажного кирпичного жилого дома, находящегося по адресу: г. Ульяновск, V микрорайон "Свияга", ул. Камышинская, после сдачи дома в эксплуатацию.

Удовлетворяя исковые требования суд первой инстанции исходил из того, что истцами выполнены договорные обязательства, со стороны ответчиков отсутствуют возражения относительно заявленных требований, между сторонами имеется соглашение, которым определены площади, подлежащие передаче в собственность после окончания строительства, и порядок пользования ими.

Исковые требования Исакова Р.Н. и Фахретдиновой А.В., предъявленные к остальным ответчикам, оставлены без удовлетворения. Производство по требованиям Салановой (Артамоновой) Т.А. прекращено на основании положений пункта 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2009 решение суда первой инстанции от 21.07.2009 отменено по безусловным основаниям, по делу принят новый судебный акт. Исковые требования ИП Исакова Р.Н. и ИП Фахретдиновой А.В. оставлены без удовлетворения. Производство по требованиям Салановой (Артамоновой) Т.А. прекращено.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 12.03.2010 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В заявлении о пересмотре судебных актов в порядке надзора, поступившем в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам по делу. Заявитель полагает, что поскольку между лицами, участвующими в деле, было достигнуто соглашение о признании сторонами обстоятельств не требующих доказывания, в котором были определены площади, подлежащие оформлению в их собственность, у судов апелляционной и кассационной инстанции отсутствовали основания для отказа в удовлетворении заявленных требований.

Судом установлено, что постановлением мэра города Ульяновска от 22.02.2002 N 258 ООО "Капитальное строительство" в аренду предоставлен земельный участок N 4а по генплану площадью 4682,8 кв. м в микрорайоне V "Свияга" в Засвияжском районе (земли поселений) под строительство жилого дома со встроенным блоком обслуживания на срок до 31.03.2004 (впоследствии продлен до 30.09.2007), заключен договор аренды указанного земельного участка, выдано разрешение на строительство. Договор зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Между ООО "Капитальное строительство" (заказчик) и Фахретдиновой А.В., Салановой Т.А., Батраковой М.Р., Мензоровым А.В., Исаковым Р.Н. (инвесторы) были заключены договоры долгосрочных инвестиций в строительство жилого дома, по условиям которых заказчик, осуществляя реализацию инвестиционного проекта, обязуется передать в собственность каждого из инвесторов в срок до 30.09.2004 торговые площади для использования в предпринимательской деятельности площадью 100 кв. м, 118 кв. м, 550 кв. м, 520 кв. м и 185 кв. м соответственно, расположенные на первом этаже, в осях 8 - 13, строящегося 10-ти этажного кирпичного жилого дома, находящегося по адресу: г. Ульяновск, V микрорайон "Свияга", ул. Камышинская, а инвесторы обязуются оплатить стоимость строительства помещения и по окончании строительства принять результат работы заказчика.

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

Судом установлено, что обязательства инвесторов по оплате стоимости строительства нежилых помещений исполнены посредством передачи заказчику простых векселей Сбербанка Российской Федерации.

На основании договора от 11.04.2007, заключенного между ООО "Капитальное строительство" и ТСЖ "Симбирский Новый Дом", функции заказчика незавершенного строительством указанного жилого дома переданы ТСЖ "Симбирский Новый Дом", за исключением встроенных блоков обслуживания (коммерческих площадей), расположенных на первом этаже дома, которые остались на балансе ООО "Капитальное строительство".

Главой города Ульяновска 31.01.2008 ТСЖ "Симбирский Новый Дом" выдано разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию N RU73304000-19/1 этап строительства - жилой дом.

В ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции сторонами было подписано соглашение о признании ими обстоятельств не требующих дальнейшего доказывания от 17.06.2009, составленное от имени Фахретдиновой А.В., Исакова Р.Н., Михеева С.В., Измайловой З.А., ТСЖ "Симбирский новый дом", согласно которому сторонами определены размеры торговых площадей, подлежащих передаче в их собственность после окончания строительства (Фахретдинова А.В. - площадью 36,6 кв. м; Михеев С.В. - площадью 36,6 кв. м; Исаков Р.Н. - площадью 67,7 кв. м; Измайлова З.А. - площадью 43,2 кв. м), а также предварительно достигнута договоренность об определении порядка пользования указанными помещениями.

Отказывая в удовлетворении исковых требований суды апелляционной и кассационной инстанций исходили из того, что отношения между истцами и ООО "Капитальное строительство" (заказчиком) регулируются действующими договорами долгосрочных инвестиций в строительстве жилого дома. Договорами предусмотрена обязанность заказчика передать инвестору указанное помещение в собственность только после окончания строительства жилого дома и сдачи объекта в эксплуатацию. При этом доказательств завершения строительства и ввода в эксплуатацию I этажа **здания** в дело сторонами не представлено.

Кроме того судами сделан вывод, что до завершения строительства первого этажа жилого дома, где находятся спорные нежилые помещения, не представляется возможным конкретно определить площади спорных нежилых помещений, поскольку согласно утвержденному рабочему проекту ОАО "Ульяновскгражданпроект" в осях 8 - 13 первого этажа 10-этажного жилого дома не предусмотрено строительство торговых площадей размером 67,7 кв. м и 36,6 кв. м, в отношении которых истцами заявлены иски по настоящему делу.

При таких обстоятельствах, судом сделан вывод, о том, что удовлетворение исковых требований о признании за инвестором права требования на получение после окончания строительства в собственность нежилых помещений, в ситуации, когда не произошло их выделение в натуре, не представляется возможным.

В соответствии с частью 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для изменения или отмены судебных актов арбитражных судов, вступивших в законную силу, являются:

- 1) нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права;
- 2) нарушение права и свобод человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права, международным договорам Российской Федерации;
- 3) нарушение прав и законных интересов неопределенного круга лиц или иных публичных интересов.

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

Изучив содержащиеся в заявлении доводы и принятые по делу судебные акты, коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации сделала вывод об отсутствии оснований, предусмотренных статьей 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым дело может быть передано на рассмотрение в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 299, 301, 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Суд

определил:

в передаче дела N А72-8745/06-23/475 Арбитражного суда Ульяновской области в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 12.03.2010 отказать.

Председательствующий судья

Е.М.МОИСЕЕВА

Судья

Е.Е.БОРИСОВА

Судья

А.А.МАКОВСКАЯ