

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 19 июля 2007 г. N 13174/05
ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕДАЧЕ ДЕЛА В ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО
АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в составе председательствующего судьи Куликовой В.Б. и судей Локтенко Н.И., Медведевой А.М., рассмотрев в судебном заседании заявления: общества с ограниченной ответственностью "ПКП "Кредит-Нева" (199106, Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 36), граждан Белякова Ю.Ю. (Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, 66, корп. 1, кв. 294), Водуковой М.С. (Санкт-Петербург, ул. Дрезденская, 28, кв. 98), Кудрина А.Е. (Санкт-Петербург, пер. Слепушкина, 9, кв. 9) о пересмотре в порядке надзора решения от 16.06.2006 по делу N А56-8600/02 Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области, постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2006 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.03.2007 по тому же делу,

установил:

открытое акционерное общество "Завод турбинных лопаток" (далее - Завод, в настоящее время - ОАО "Силовые машины") обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Производственно-коммерческое предприятие "Кредит-Нева" (далее - общество "ПКП "Кредит-Нева") о признании права собственности Завода на долю в размере 76% общей площади шестнадцатиэтажного кирпичного жилого **дома**, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пер. Слепушкина, д. 9 (бывший строительный адрес: Рыбацкое, квартал 9, корпус 10), что соответствует 5861,4 кв. м общей площади, в том числе на 2748,5 кв. м следующих квартир: N 1 - 16, 19, 20, 28, 29, 33, 36, 37, 45, 55, 72, 80, 81, 87, 89, 95, 98, 103, 107, 110, 112 - 118, 121 - 124 (всего 46 квартир).

В качестве третьих лиц к участию в деле привлечены: Комитет по **строительству** и архитектуре

администрации Санкт-Петербурга, общество с ограниченной ответственностью "Татфарм" и общество с ограниченной ответственностью "Монтажстрой", а также граждане: Цветков С.А., Андреев В.А., Бугаев А.Ф., Бугаева Н.Г., Горячева Е.А., Мокиевец В.И., Михеев А.И., Пустовойт В.А., Иванова В.М., Христосов И.В., Бедоева Н.В., Данькова О.П., Голиков Ю.Н., Боткин В.П., Шур В.В., Зверев С.В., Каркуш В.С., Песцов С.Л., Ситникова Т.В., Ситников О.С., Бахтин В.В., Тарарин Ю.Н., Максимов П.Г., Гришанов Н.В., Бабаев Э.М.-оглы, Золотарева О.А., Путилов А.Ю., Нарушак С.Д., Мальчиков В.С., Мачалов А.Л., Маркина С.А., Алексеенко В.Н., Денисов В.М., Копыт П.И., Копыт Н.Ф.

Решением суда первой инстанции от 16.06.2006 за ОАО "Силовые машины" признано право собственности на долю в размере 2353,1 кв. м (30,5%) общей площади квартир в жилом шестнадцатиэтажном 124-квартирном кирпичном **доме** 1998 года постройки, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пер. Слепушкина, 9. В остальной части в иске отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2006, оставленным

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

без изменения постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.03.2007, решение суда первой инстанции от 16.06.2006 оставлено в силе.

Заявитель - ООО "ПКП "Нева-Кредит" просит обжалуемые судебные акты отменить, полагая, что судебными инстанциями необоснованно не применена к договору от 19.10.1998, заключенному между ним и Заваемом, норма статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, и считает, что в связи с несогласованием сторонами условия договора о количестве квартир, передаваемых каждой стороне во исполнение инвестиционного договора, договор от 19.10.1998 считается незаключенным. Заявители - граждане: Беляков Ю.Ю., Кудрин А.Е., Водукова М.С., которые указывают на то, что они собственники квартир N 98, 9, 100, и не были привлечены к участию в деле, полагают, что судебные акты приняты о правах и обязанностях лиц, не участвовавших в деле.

В соответствии с частью 4 статьи 299 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело может быть передано в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации при наличии оснований, установленных статьей 304 Кодекса.

Судебная коллегия, изучив принятые по делу судебные акты и доводы заявителей, пришла к выводу об отсутствии оснований для передачи дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Как установлено судебными инстанциями, *строительство* жилого дома (корпусов 10, 11) по указанному выше адресу было начато на основании решения Ленгорисполкома от 27.05.1985 N 293 для производственного объединения "Ленинградский завод турбинных лопаток".

Между Заваемом (застройщиком) и ООО "ПКП "Кредит-Нева" (дольщиком) был заключен договор от 14.06.1995 N 2/205-95 о долевом участии в строительстве жилого дома корпуса 10, в микрорайоне Рыбацкое, квартал 9. Те же стороны подписали договор от 25.08.1995 N 1/205-95 на окончание строительства жилого дома, и договор от 14.06.1995 признан законченным с 25.08.1995.

По условиям договора N 2/205-95 после завершения строительства дольщику передается площадь в жилом доме с учетом осуществленных им платежей, принятых застройщиком, согласно квартирографии.

В августе 1995 года между Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга и заводом был заключен договор об инвестиционной деятельности, согласно которому завод указан в качестве застройщика указанного объекта, и в этот же период завод привлек общество "ПКП "Кредит-Нева" в качестве генерального подрядчика для завершения строительства объекта, заключил с ним договор от 25.08.1995. Вступившим в законную силу судебным актом по делу N А56-19738/97 Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области расторгнут договор об инвестиционной деятельности, заключенный между КУГИ Санкт-Петербурга (далее - Комитет) и заводом.

В июне 1998 года стороны произвели распределение квартир в жилом доме. Однако, суд признал передачу квартир несостоявшейся в связи с расторжением упомянутого договора об инвестиционной деятельности и отсутствием у завода правомочий на распоряжение недвижимым имуществом.

В 1998 году на основании распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 14.09.1998 N 924-р о передаче прав застройщика спорного объекта обществу "ПКП "Кредит-Нева" между ним и Комитетом заключен договор об инвестиционной деятельности. Между ООО "ПКП "Кредит-Нева" и заводом заключен договор от 19.10.1998 N 462, согласно которому Завод, являющийся дольщиком, финансирует долевое участие в строительстве и приобретает право собственности на долю квартир общей площадью 2748,5 кв. м и в количестве, указанном в приложении N 1 к договору.

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

Актом государственной приемочной комиссии от 23.10.1998 законченный строительством жилой дом принят в эксплуатацию.

В ходе рассмотрения дела ООО "ПКП "Кредит-Нева" не оспаривало, что завод фактически осуществлял как дольщик финансирование строительства жилого дома.

Суд кассационной инстанции признал правильным вывод суда апелляционной инстанции о том, что отсутствие согласованной сторонами квартирографии в жилом доме в силу статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации не свидетельствует о том, что нельзя считать заключенным договор от 19.10.1998 N 462 о долевом участии в строительстве.

Удовлетворяя иски о признании права собственности на долю в размере 76% общей площади жилого дома (5861,4 кв. м) частично в размере 2353,1 кв. м суд исходил из того, что все 124 квартиры в жилом доме заселены, из них работниками и дольщиками истца - 38 квартир. На пять из указанных 38-и квартир решениями суда общей юрисдикции за физическими лицами признано право собственности. В отношении остальных 33-х квартир работниками и дольщиками ОАО "Силовые машины" требования граждан о признании права собственности рассматриваются судом общей юрисдикции. Поскольку граждане-заявители не были привлечены к участию в настоящем деле, они вправе защищать свои права и законные интересы самостоятельно в ином судебном процессе, так как сила судебного акта по настоящему делу, в котором эти лица не принимали участия, на них не распространяется.

Обжалуемые судебные акты по делу приняты в соответствии со статьями 218, 309, 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 7 Закона РСФСР от 26.06.1991 N 1488-1 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", действовавшего в период совершения сделки.

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

определил:

в передаче в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации дела N А56-8600/02 Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области для пересмотра в порядке надзора обжалуемых судебных актов отказать.

Председательствующий судья

В.Б.КУЛИКОВА

Судья

Н.И.ЛОКТЕНКО

Судья

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

