



Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа П о с т а н о в л е н и е

№ А63-4543/2011

12.05.2012

Резолютивная часть постановления объявлена 10 мая 2012 г.

Постановление в полном объеме изготовлено 12 мая 2012 г.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Рассказова О.Л., судей Аваряскина В.В. и Алексеева Р.А., при участии в судебном заседании от истца - общества с ограниченной ответственностью "Экомет" (ИНН 2623015633, ОГРН 1022603021495) - Пономарева Е.М. (паспорт), закрытого акционерного общества "Завод стеновых материалов и керамзита" - Филиппченко А.Е. (доверенность от 07.12.2011), в отсутствие ответчика - товарищества собственников жилья "Прогресс", третьих лиц: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, администрации г. Ставрополя, Комитета градостроительства администрации г. Ставрополя, Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Ставрополя, закрытого акционерного общества "Ставропольнефтегазпроект", извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе путем размещения информации на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Экомет" на постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.02.2012 по делу N А63-4543/2011 (судьи Егорченко И.Н., Казакова Г.В., Марченко О.В.), установил следующее.

ООО "Экомет" (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края с иском к ТСЖ "Прогресс" (далее - товарищество) о признании права собственности на квартиру N 88 общей площадью 54,6 кв. м и квартиру N 137 общей площадью 77,9 кв. м в доме N 115 по ул. Шпаковской в г. Ставрополе.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, администрация г. Ставрополя, Комитет градостроительства администрации г. Ставрополя, Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Ставрополя, ЗАО "Завод стеновых материалов и керамзита" (далее - завод), ЗАО "Ставропольнефтегазпроект".

Решением суда первой инстанции от 30.09.2011 исковые требования удовлетворены. Суд пришел к выводу, что общество полностью выполнило свои обязательства по договору N 20 и дополнительному соглашению к нему от 12.12.2006. Отклонены доводы завода о подписании дополнительного соглашения к договору N 20 неуполномоченным лицом, отсутствии доказательств ввода дома в эксплуатацию. Дом - готовый строительный объект, пригодный к эксплуатации, что подтверждается техническим заключением N 20.9-ТЗ. У общества в силу исключительной ситуации отсутствует другой способ защиты своих прав.

Постановлением апелляционного суда от 07.02.2012 решение суда первой инстанции от 30.09.2011 отменено, в удовлетворении исковых требований отказано. Судебный акт мотивирован тем, что до момента ввода жилого дома в эксплуатацию он не может быть признан объектом заверченного строительства (созданный объект) в силу статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации. Кроме того, у Зарудняк Л.В. отсутствуют документы, подтверждающие ее полномочия на подписание дополнительного соглашения от

12.12.2006 к договору N 20, так как представлена доверенность от имени товарищества от 07.11.2006.

В кассационной жалобе и дополнении к ней общество просит отменить постановление апелляционного суда от 07.02.2012 и оставить в силе решение суда первой инстанции от 30.09.2011. По мнению заявителя, апелляционный суд ошибочно сослался на пункт 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, тогда как отношения между сторонами возникли в связи с членством общества в товариществе, а не договора купли-продажи недвижимости, то есть применению подлежали положения пункта 4 названной статьи. Выводы о том, что дом завершен строительством и эксплуатируется по назначению, подтверждены в решениях Промышленного районного суда г. Ставрополя, которыми признано право собственности на часть квартир дольщиков (физических лиц). Подписывая дополнительное соглашение, Зарудняк Л.В. действовала на основании доверенности от 07.11.2006, ее действия одобрены решением товарищества от 12.12.2006, которое не оспорено в судебном порядке. Обществом выполнены электромонтажные работы в полном объеме, что сторонами не оспаривается.

Отзывы на кассационную жалобу не поступили.

В судебном заседании представитель общества поддержал доводы жалобы, просил суд кассационной инстанции отменить оспариваемый акт, оставить в силе решение суда первой инстанции. Представитель завода возражал против удовлетворения жалобы, ссылаясь на соответствие сделанных апелляционным судом выводов закону и имеющимся в деле доказательствам.

Изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы и дополнения к ней, заслушав участвующих в деле лиц, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает, что кассационная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов дела видно и судами установлено, что 08.08.2003 ЗАО "Ставропольнефтегазпроект" и ООО СК "Маяк" заключили договор N 5 о передаче функций заказчика по строительству II очереди 234-квартирного жилого дома по ул. Шпаковской в г. Ставрополе.

21 апреля 2003 года ООО СК "Маяк" (заказчик) и завод (подрядчик) заключили договор подряда по строительству названного дома.

Решением арбитражного суда ООО СК "Маяк" признано банкротом. Строительство дома осуществлялось за счет средств дольщиков, заключивших с ООО СК "Маяк" договоры долевого участия в строительстве жилья. Названный дом не вошел в конкурсную массу должника, поскольку ЗАО "Ставропольнефтегазпроект" и ООО СК "Маяк" не вкладывали свои средства в строительство.

Для завершения строительства дольщики 16.05.2005 создали товарищество.

На основании постановления главы г. Ставрополя от 23.07.2009 N 201 товариществом подписан договор аренды от 30.07.2009 N 7379 земельного участка по ул. Шпаковской, 115 на три года для завершения строительства дома (т. 1, л.д. 174 - 180).

10 июля 2006 года товарищество и общество заключили договор N 20 долевого участия в строительстве жилья (далее - договор N 20), согласно которому товарищество принимает дольщика в долевое строительство в части выполнения электромонтажных работ 234-квартирного дома и передает в собственность обществу две двухкомнатные квартиры площадью 57,87 кв. м и 59,8 кв. м на общую сумму 1 647 380 рублей. По окончании строительства товарищество приняло на себя обязательства представить обществу все документы, необходимые для оформления права собственности (т. 1, л.д. 16, 17).

12 декабря 2006 года в связи с увеличением объема работ товарищество и общество подписали дополнительное соглашение, по условиям которого одна из двухкомнатных квартир была заменена на трехкомнатную площадью 75,55 кв. м (т. 1, л.д. 18).

В ходе проведенной инвентаризации жилого дома от 24.02.2009 уточнена площадь квартир и выдан технический паспорт. На основании акта сдачи-приемки электромонтажных работ от 10.04.2009 товарищество приняло работы, предусмотренные договором N 20, однако не передало обществу в собственность спорные квартиры (т. 1, л.д. 24).

Поскольку общество не получило спорные квартиры, оно обратилось в суд с иском.

Согласно статье 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. Гражданские права и обязанности возникают вследствие иных действий граждан и юридических лиц (подпункт 8 пункта 1 статьи 8 Кодекса). В соответствии с главой 14 Гражданского кодекса Российской Федерации основаниями приобретения права собственности являются те юридические факты, с которыми закон связывает возникновение этого права. Для приобретения права собственности необходимо существование вещи, которая может быть собственностью, выражение воли лица приобрести в собственность эту вещь и другие предусмотренные законом обстоятельства (основания).

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" (далее - постановление от 11.07.2011 N 54) разъяснено, что 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") и 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, статья 5 Закона РСФСР от 26.06.1991 N 1488-1 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", статья 6 Федерального закона от 25.02.1999 N 39-ФЗ "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), с момента государственной регистрации за покупателем права в Едином государственном реестре прав.

Согласно положениям статей 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, а также осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, при наличии в установленном порядке составленной проектной документации, с получением разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил о безопасности.

Стороны не оспаривают, что на момент предъявления иска и рассмотрения данного спора, названные квартиры находятся во владении завода. Отменяя решение, суд апелляционной инстанции указал на то, что дом не является объектом завершеного строительства и не введен в эксплуатацию, а земельный участок предоставлен на основании незаключенной сделки - договора аренды от 30.07.2009 N 7379. Договор N 20 квалифицирован апелляционным судом как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи. Согласно письму Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 21.10.2011 N 6076/19 у товарищества отсутствует проектная, исполнительская и производственная документация на дом. Поскольку иск о признании права собственности является иском о констатации уже возникшего права, а до ввода дома в эксплуатацию названный объект не может быть признан объектом незавершеного строительства, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Довод заявителя жалобы со ссылкой на техническое заключение N 20.9-ТЗ государственного учреждения архитектуры и градостроительства Ставропольского края и решения Промышленного районного суда г. Ставрополя (признано право собственности физических лиц на часть квартир: т. 2, л.д. 204; т. 3, л.д. 135 - 137, 149 - 155) о том, что право собственности может быть признано только по решению суда, поскольку у товарищества отсутствует часть документов, для ввода дома в эксплуатацию, не принимается во внимание. Согласно разъяснениям постановления от 11.07.2011 N 54 следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам Гражданского кодекса Российской Федерации. Для разрешения рассматриваемого дела существенное значение имеет правовая квалификация отношений, сложившихся между товариществом и обществом. Аналогичная позиция выражена в постановлении президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 N 4784/2011. Требование общества по договору N 20, по сути, является требованием об исполнении названного договора другой стороной - товариществом. Последнее, исполняет свою обязанность по обеспечению ввода в эксплуатацию дома в соответствии с проектно-сметной документацией (пункт 3.1.2 договора N 20), а общество самостоятельно оформляет право собственности на квартиры в двухмесячный срок после ввода жилья в эксплуатацию (пункт 3.2.5 договор N 20). Кроме того, в силу правовой позиции, изложенной в пункте 7 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.07.2000 N 56 "Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве", до ввода в эксплуатацию жилого дома не могут быть выделены в натуре определенные помещения (квартиры, нежилые помещения).

Доводы, приведенные в кассационной жалобе, не свидетельствуют о наличии предусмотренных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены принятого по делу судебного акта и направлены по существу на переоценку установленных апелляционным судом обстоятельств, исследованных доказательств и сделанных на их основании выводов, что выходит за пределы установленных статьей 286 названного Кодекса полномочий суда кассационной инстанции. В этой связи обжалуемое апелляционное постановление отмене или изменению не подлежит.

Руководствуясь статьями 274, 284 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

постановил:

постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.02.2012 по делу N A63-4543/2011 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

О.Л.РАССКАЗОВ

Судьи

В.В.АВАРЯСКИН

Р.А.АЛЕКСЕЕВ