



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13970/10

Москва

8 февраля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Интерьерстройсервис» о пересмотре в порядке надзора постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.08.2010 по делу № А46-18723/2008 Арбитражного суда Омской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Интерьерстройсервис» (истца) – Тишакова О.В.;

от закрытого акционерного общества «Научно-производственное предприятие «Экосистема» (ответчика) – Устюжанин Р.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Интерьерстройсервис» (далее – общество «Интерьерстройсервис») обратилось в Арбитражный суд Омской области с иском к закрытому акционерному обществу «Научно-производственное предприятие «Экосистема» (далее – общество «Экосистема») о признании права собственности на 8793/10743 доли в праве собственности на нежилые помещения (составляющие 879,3 кв. метра, находящиеся на втором этаже) здания, расположенного по адресу: г. Омск, пр. Мира, д. 33 А.

Общество «Экосистема» 25.01.2010 предъявило обществу «Интерьерстройсервис» встречный иск о признании договора строительного подряда от 05.03.2004 № 7 незаключенным.

Решением Арбитражного суда Омской области от 11.02.2010 первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречного иска отказано.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2010 решение суда первой инстанции отменено, в первоначальном иске отказано, встречный иск удовлетворен.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 10.08.2010 оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество

«Интерьерстройсервис» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, решение суда первой инстанции оставить в силе.

В отзыве на заявление общество «Экосистема» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, между обществом «Экосистема» (заказчиком) и обществом «Интерьерстройсервис» (инвестором) был заключен договор от 05.03.2004 № 1И (далее – договор инвестирования), предметом которого являлось совместное участие сторон в реализации инвестиционного проекта по реконструкции и вводу в эксплуатацию офисно-делового комплекса, находящегося по адресу: г. Омск, пр. Мира, д. 33 А (пункт 1.1).

Договором инвестирования предусмотрена обязанность инвестора финансировать строительство в объеме 879,3 кв. метра офисной площади, расположенной на втором этаже здания, из расчета 16 000 рублей за 1 кв. метр на общую сумму 14 068 800 рублей. При этом инвестор вправе производить инвестирование как путем прямого финансирования, так и иными способами по согласованию сторон договора. Сроки инвестирования, осуществляемого путем выполнения работ и оказания услуг по строительству, определяются графиками финансирования и выполнения строительно-монтажных и прочих работ по контракту подряда. Учет инвестиций в неденежной форме оформляется ежемесячными актами сверки взаиморасчетов (пункты 2.1, 2.2, 2.4, 3.1.1).

Обязанности заказчика – общества «Экосистема» – включали осуществление комплекса строительных и монтажных работ, а также

передачу в собственность инвестору офисных помещений площадью 879,3 кв. метра на втором этаже реконструируемого здания после завершения строительства и оформления акта государственной комиссии о приемке объекта в эксплуатацию (пункты 3.1.1, 3.2.3).

Результат деятельности, осуществляемой по договору инвестирования, – приобретение каждой из его сторон права на долю в общей долевой собственности в реконструируемом объекте в порядке и на условиях, предусмотренных договором и законодательством (пункт 1.2).

В день подписания договора инвестирования общество «Экосистема» в качестве заказчика и общество «Интерьерстройсервис» в качестве генподрядчика заключили договор подряда № 7 (далее – договор подряда), согласно которому последнее обязалось выполнить на том же объекте работы по реконструкции 1 – 4-го этажей, строительству 5-го и 6-го этажей, устройству кровли, лифтов, лестничных клеток, техподполья, а также работы по монтажу инженерных сетей электроснабжения, водопровода, канализации, теплоснабжения и по благоустройству прилегающей территории.

Согласно пункту 6.1 договора подряда заказчик оплачивает генподрядчику денежными средствами либо путем поставки материалов только 50 процентов стоимости выполненных работ, а форма и сроки оплаты оставшейся части согласовываются отдельно путем подписания дополнительных соглашений.

Обосновывая свой иск о признании права собственности на нежилые помещения, общество «Интерьерстройсервис» ссылалось на выполнение им обязательств по договору инвестирования в неденежной форме – путем выполнения на реконструируемом объекте подрядных работ из собственных строительных материалов, которые приняты обществом «Экосистема» в счет финансирования.

Суд первой инстанции установил, что реконструируемый объект в эксплуатацию не введен, но общество «Интерьерстройсервис» выполнило

работы по договору подряда на сумму 35 606 083 рубля, из которых денежными средствами ему были уплачены 20 767 430 рублей 43 копейки. Задолженность общества «Экосистема» составила 14 838 653 рубля 26 копеек, из которой на сумму 14 068 800 рублей оно должно передать 879,3 кв. метра нежилых помещений. Соответствующее обязательство обществом «Экосистема» было признано, о чем свидетельствует акт от 12.07.2006 о передаче им 584,15 кв. метра из этих помещений, подписанный обществами как инвестором и заказчиком во исполнение пункта 3.2.3 договора инвестирования.

Таким образом, суд первой инстанции, по существу, согласился с доводами общества «Интерьерстройсервис» о выполнении им подрядных работ в счет обязательств по инвестированию и наличии связи между договорами инвестирования и подряда, в связи с чем удовлетворил заявленный этим обществом иск о признании права собственности.

Отказывая во встречном иске о признании договора подряда незаключенным, суд первой инстанции исходил из того, что условия этого договора сторонами согласованы, разногласий по предмету и срокам исполнения работ не возникло, обществом «Экосистема» как заказчиком принят результат работ по акту без каких-либо возражений.

Суд апелляционной инстанции, рассмотрев те же обстоятельства и доказательства, пришел к иным выводам по существу спора. Он счел договоры подряда и инвестирования самостоятельными обязательствами, по каждому из которых между обществами «Экосистема» и «Интерьерстройсервис» встречно возникли задолженности по оплате на сумму 14 838 653 рубля 26 копеек и на сумму 14 068 800 рублей соответственно. Условие о внесении инвестиций способами, отличными от прямого финансирования, суд счел несогласованным, совпадение дат заключения договоров и возникших по ним задолженностей – не имеющим правового значения.

Поскольку заявление о зачете обществом «Интерьерстройсервис» не было представлено, суд апелляционной инстанции признал его инвестиционный взнос неоплаченным и в иске о признании права собственности отказал.

Удовлетворяя встречный иск о признании договора подряда незаключенным, суд апелляционной инстанции указал на отсутствие в договоре условия о начальном и конечном сроках выполнения работ, которое является существенным для договоров подряда в силу статей 702 и 708 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд кассационной инстанции согласился с правовой оценкой фактических обстоятельств, мотивами и выводами суда апелляционной инстанции.

Между тем судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено следующее.

Во-первых, требования гражданского законодательства об определении периода выполнения работ по договору подряда как существенного условия этого договора установлены с целью недопущения неопределенности в правоотношениях сторон. Однако если подрядчик выполнил работы, а заказчик их принял, то неопределенность в отношении сроков выполнения работ отсутствует. Следовательно, в этом случае соответствующие сроки должны считаться согласованными, а договор – заключенным.

Указанная правовая позиция сформулирована Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 18.05.2010 № 1404/10, опубликованном на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 16.06.2010, то есть до момента принятия постановления судом кассационной инстанции.

Более того, в ситуации, когда требование о признании незаключенным договора подряда предъявлено заказчиком, который получил и принял исполнение, но сам его не предоставил, и сроки

давности взыскания с него задолженности как неосновательного обогащения истекли, такое требование следует квалифицировать на основании статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации как злоупотребление правом.

Во-вторых, суд апелляционной инстанции неправильно применил нормы о зачете и отказал в первоначальном иске, признав не связанными между собой договоры инвестирования и подряда.

Условие договора инвестирования о праве инвестора осуществлять инвестирование как путем прямого денежного финансирования, так и выполнением подрядных работ или оказанием услуг по строительству, не противоречит законодательству и означает наличие у инвестора альтернативного обязательства, исполняемого согласно статье 320 Гражданского кодекса Российской Федерации по его выбору.

При этом данное условие договора инвестирования прямо отсылает к контракту подряда. Такой контракт в форме договора подряда сторонами был заключен и исполнен.

Само по себе подписание договора подряда в виде отдельного документа не свидетельствует о его независимости и обособленности от договора инвестирования и не разрывает связи между взаимными обязательствами сторон по этим договорам.

Подобный договор подряда может рассматриваться и как форма согласования между сторонами договора инвестирования способа внесения инвестиций, отличного от прямого финансирования.

Внесение инвестиций по договору инвестирования подрядными работами не противоречит ни законодательству об инвестировании, ни гражданскому законодательству, на что указано в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.11.2004 № 8887/04.

По правилам статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации для определения содержания договора в случае его неясности

подлежит выяснению действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

В случае наличия спора о заключенности договора суд должен оценивать обстоятельства и доказательства в их совокупности и взаимосвязи в пользу сохранения, а не аннулирования обязательства, а также исходя из презумпции разумности и добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленной статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Между тем стороны спора не ссылались в суде на наличие между ними каких-либо договоров, помимо договоров инвестирования и подряда, а также более трех лет не требовали друг от друга встречного исполнения по этим договорам в совпадающей сумме, превышающей 14 миллионов рублей. При этом договор инвестирования предусматривал возможность внесения инвестиций подрядными работами, а заключенный в корреспонденции с ним договор подряда – встречную оплату деньгами не более 50 процентов выполненных работ.

Кроме того, в отсутствие доказательств оплаты инвестиционных обязательств денежными средствами заказчик передал инвестору (он же подрядчик) 584,15 кв. метра нежилых помещений в реконструируемом здании по акту от 12.07.2006, подписанному во исполнение пункта 3.2.3 договора инвестирования. О связи указанных договоров свидетельствует и предъявление обществом «Экосистема» встречного иска, по сути, направленного на отрицание факта согласования с обществом «Интерьерстройсервис» такого способа финансирования по договору инвестирования как выполнение подрядных работ.

При названных обстоятельствах вывод суда первой инстанции о выполнении обществом «Интерьерстройсервис» своих обязательств по



инвестированию посредством осуществления указанных работ и принятии этого исполнения заказчиком основывается на условиях договора, обычаях делового оборота и оценке последующего поведения сторон этих обязательств.

Данный вывод согласуется с выводом Арбитражного суда Омской области, содержащимся в решении от 22.04.2009 по делу № А16-18989/2008, рассмотренному с участием сторон по настоящему делу, о том, что передаточный акт от 12.07.2006 относится к договору инвестирования от 05.03.2004 № 1И и свидетельствует о начале его исполнения заказчиком.

В силу корреспондирующих условий договоров подряда и инвестирования у заказчика отсутствовала обязанность оплатить деньгами подрядные работы, выполненные генподрядчиком в счет инвестирования своей доли помещений. Поэтому суд апелляционной инстанции неосновательно применил к спорным правоотношениям нормы о зачете для денежных обязательств, которые в настоящем случае между сторонами не предусматривались и не возникли.

При названных обстоятельствах Президиум считает, что оспариваемые постановления судов апелляционной и кассационной инстанций нарушают единообразие в толковании и применении судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Решение суда первой инстанции подлежит оставлению без изменения.

Общество «Интерьерстройсервис» полностью выполнило свои инвестиционные обязательства и вправе требовать от общества «Экосистема» причитающееся по этому договору, а именно 879,3 кв. метра помещений, составляющих всю площадь второго этажа здания до его реконструкции.

Согласно свидетельству о государственной регистрации серии 55АА № 530011 указанные помещения принадлежат обществу «Экосистема» на праве собственности, что установлено вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Омской области от 22.04.2009 по делу № А46-18989/2008.

После начала реконструкции здания, не сопряженной с изменением габаритов внешних стен второго этажа, какие-либо изменения относительно состояния помещений, принадлежащих обществу «Экосистема», в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) не вносились.

Как объект незавершенного строительства реконструированное здание в ЕГРП не зарегистрировано, как объект иного назначения (торгово-деловой комплекс) в эксплуатацию не введено, что препятствует инвестору в реализации прав, предусмотренных договором инвестирования.

Предъявляя иск, общество «Интерьерстройсервис», по существу, требовало государственной регистрации перехода права на 584,15 кв. метра помещений, уже переданных ему обществом «Экосистема» по акту от 12.07.2006, а также исполнения им обязанности по передаче и регистрации перехода права в отношении остальной части из причитающихся по договору 879,3 кв. метра помещений второго этажа здания.

Возможность защиты нарушенных прав инвестора посредством предъявления подобных исков и самостоятельного определения судом подлежащих применению по делу норм права следует из положений пунктов 3 и 61 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Эта же правовая позиция применена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.10.2010 № 4502/10.

Иск инвестора к застройщику, связанный с получением причитающихся ему по договору инвестирования помещений в фактически реконструированном, но не введенном в эксплуатацию здании, может быть удовлетворен путем обязания зарегистрировать переход права на эти помещения, если они до реконструкции здания были зарегистрированы за застройщиком и регистрационные записи не погашены.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции в данном случае решил вопрос о переходе к обществу «Интерьерстройсервис» права на 879,3 кв. метра нежилых помещений второго этажа, зарегистрированных в ЕГРП за обществом «Экосистема», и обязанности последнего указанные помещения передать.

Решение суда первой инстанции от 11.02.2010 является основанием для внесения соответствующих записей в ЕГРП, восстанавливает баланс интересов и вносит правовую определенность в отношения сторон по делу, а также учитывает принципы равенства и добросовестности участников гражданских правоотношений. Кроме того, обладая одинаковыми по характеру вещными правами, названные общества будут равным образом заинтересованы в надлежащем вводе здания в эксплуатацию как объекта иного назначения после реконструкции.

Возможность изменения отдельных технических характеристик помещений после реконструкции здания (например, площади и конфигурации), не является препятствием для удовлетворения подобного иска. На основании пункта 4 статьи 18 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» такие изменения вносятся в ЕГРП без заявления правообладателя и повторной регистрации объекта

недвижимости при внесении соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.08.2010 по делу № А46-18723/2008 Арбитражного суда Омской области отменить.

Решение Арбитражного суда Омской области от 11.02.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов