



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16179/12

Москва

2 апреля 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 16.03.2012 по делу № А40-134623/11-37-27, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 27.09.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» (истца) – Можяев И.С.;

от общества с ограниченной ответственностью «Пересвет-Регион-НН» (ответчика) – Краснояружский С.Г., Кузьмина Е.В.

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

Обществом с ограниченной ответственностью «Пересвет-Регион-НН» (застройщиком; далее – общество) и обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» (участником долевого строительства; далее – компания) заключены 23 договора участия в долевом строительстве. Компания и общество с ограниченной ответственностью «Пересвет-Регион» (далее – общество «Пересвет-Регион») также подписали 19 соглашений об уступке последним компании прав из договоров участия в долевом строительстве, ранее заключенных между обществом и обществом «Пересвет-Регион». По условиям этих соглашений к компании перешли права участника долевого строительства, в том числе в части уплаты неустойки, обеспечивающей исполнение обязательств застройщика. Договоры участия в долевом строительстве и соглашения об уступке прав зарегистрированы Управлением Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области.

Условия всех названных договоров участия в долевом строительстве являются идентичными, за исключением условий о предмете, цене и размере неустойки за нарушение договорного срока передачи квартир.

Оплата по договорам участия в долевом строительстве была произведена компанией в пользу общества надлежащим образом в согласованный срок, претензий со стороны общества не заявлялось.

Однако, сочтя, что общество нарушило условие договоров участия в долевом строительстве о сроке передачи объектов долевого строительства, компания направила претензии от 11.05.2011 об уплате неустойки за нарушение обязательства и, не получив добровольного исполнения, обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу и обществу с ограниченной ответственностью «Спектр» (далее – общество «Спектр») как поручителю о взыскании солидарно неустойки в размере 63 524 308 рублей 6 копеек за период с 03.11.2011 по 08.02.2012.

Общество предъявило встречный иск о признании договора поручительства от 05.10.2011 № ЮЛ-09-02-05, заключенного между компанией и обществом «Спектр», мнимой сделкой.

Общество не опровергало по существу доводов о нарушении сроков исполнения обязательства по передаче объектов долевого строительства, но указало иные даты начала и окончания срока нарушения.

По мнению компании, датой начала просрочки исполнения обязательства обществом является 03.11.2009, поскольку согласно условиям подпункта 3.1.1 договоров участия в долевом строительстве жилой дом должен быть построен до 01.07.2009, а срок на передачу квартир составляет четыре месяца с момента ввода дома в эксплуатацию (пункт 6.3 договоров).

По мнению общества, такой срок следует исчислять с 01.05.2011, поскольку многоквартирный дом был введен в эксплуатацию 31.12.2010 и стороны согласовали четырехмесячный срок для передачи объектов именно с момента фактического ввода дома в эксплуатацию.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество «Пересвет-Регион».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.03.2012 исковые требования компании удовлетворены в части взыскания с общества неустойки в размере 17 270 784 рублей 95 копеек, в остальной части

заявленных требований отказано; в иске к обществу «Спектр» отказано. В удовлетворении встречного иска отказано.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции компания заявила отказ от иска в части требования о взыскании неустойки в размере 1 305 820 рублей 12 копеек за период с 23.01.2012 по 08.02.2012.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2012 решение суда первой инстанции изменено: принят отказ компании от иска в части взыскания неустойки в размере 1 305 820 рублей 12 копеек, производство по делу в этой части прекращено; взыскана неустойка в размере 17 270 784 рублей 95 копеек солидарно с общества и общества «Спектр»; в удовлетворении остальной части иска компании отказано. В удовлетворении встречного иска обществу отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 27.09.2012 решение от 16.03.2012 в неизменной части и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2012 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций компания просит их отменить в части отказа в удовлетворении требования о взыскании неустойки в заявленном размере, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, это требование удовлетворить.

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

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что названные судебные акты в части требования о взыскании неустойки подлежат отмене, дело в данной части –

направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Удовлетворяя заявленные требования в части, суды установили, что в нарушение обязательства по передаче объектов долевого строительства общество передало эти объекты только 23.01.2012.

При определении даты наступления обязательства по передаче объектов долевого строительства и, соответственно, даты начала начисления неустойки, суды основывались на анализе условий договоров участия в долевом строительстве.

Согласно подпункту 3.1.1 этих договоров застройщик обязуется:

с привлечением других лиц построить жилой дом (в том числе выполнить работы по благоустройству территории, прилегающей к жилому дому), включая все работы, необходимые для сооружения жилого дома и для его сдачи в эксплуатацию в установленном законодательством порядке;

сдать жилой дом в эксплуатацию не позднее II квартала 2009 года;

после получения в установленном законодательством порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию в срок, определенный данным договором, передать участнику долевого строительства объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Согласно пункту 6.3 договоров участия в долевом строительстве в течение четырех календарных месяцев со дня получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства по акту приема-передачи при условии надлежащего и полного исполнения участником долевого строительства своих обязанностей по договору. При этом стороны согласовывают право застройщика передать объект долевого строительства участнику долевого строительства до предусмотренного этим пунктом срока при условии письменного уведомления застройщиком

участника долевого строительства о сроке передачи объекта долевого строительства.

Разрешая спор, суды пришли к выводу, что из буквального толкования значения пункта 6.3 договоров участия в долевом строительстве следует, что обязательство по передаче объекта долевого строительства возникает у застройщика не с даты, указанной в подпункте 3.1.1 договора (не позднее II квартала 2009 года), а с даты фактического ввода дома в эксплуатацию, т.е. получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию, в настоящем деле – с 01.05.2011.

Кроме того, суды указали на то, что общество неоднократно и добросовестно уведомляло компанию о переносе сроков ввода дома в эксплуатацию и предлагало подписать дополнительные соглашения к договорам участия в долевом строительстве, а также на отсутствие возражений со стороны компании.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора.

Статья 190 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) предусматривает следующие правила для определения такого срока: установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 10.05.2011 № 16904/10, на которое компания ссылалась в судах апелляционной и кассационной инстанций, разъяснено, что положения гражданского законодательства допускают согласование сторонами срока исполнения одного обязательства путем указания на срок исполнения другого обязательства, а положения статьи 431 Гражданского кодекса исходят из необходимости при толковании судом условий договора принимать во внимание и другие условия договора путем их сопоставления, а также смысл договора в целом.

Данное судами истолкование условия договоров участия в долевом строительстве о сроке передачи объекта долевого строительства как определяемом моментом фактического ввода объекта в эксплуатацию, без учета условия того же договора о том, когда объект должен быть введен в эксплуатацию, не только противоречит статье 431 Гражданского кодекса, но и фактически означает, что застройщик не связан установленными договором сроками строительства объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию, а предусмотренная законом и договором неустойка в целом не стимулирует его к исполнению своих обязательств.

Что касается указания судов на уведомление обществом компании о переносе сроков ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, то само по себе такое уведомление не влечет изменения условий договоров долевого участия в строительстве о сроке передачи объектов долевого строительства.

Статьей 6 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрена обязанность застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в определенный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого

строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом.

По общему правилу договор изменяется по соглашению сторон, а в случаях, названных Гражданским кодексом, законом или договором, по требованию одной из сторон по решению суда (статьи 450, 451 этого Кодекса). Кроме того, в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства, допускается одностороннее изменение условий обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности (статья 310 Гражданского кодекса).

Договоры участия в долевом строительстве, заключенные обществом и компанией, не содержат положений, допускающих одностороннее изменение их условий. Из материалов дела не следует, и общество не представило доказательств того, что стороны пришли к соглашению в установленной форме об изменении условий договоров участия в долевом строительстве о сроках ввода дома в эксплуатацию и передачи квартир, а также того, что общество обращалось с соответствующим требованием в суд.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене в части требования о взыскании неустойки согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

В данной части дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции для проверки расчета взыскиваемой суммы неустойки, в том числе с учетом заявления представителя компании о наличии ошибки в расчетах.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 16.03.2012 по делу № А40-134623/11-37-27, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 27.09.2012 по тому же делу в части удовлетворения требования общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» о взыскании неустойки в размере 17 270 784 рублей 95 копеек и в части отказа в удовлетворении требования общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» о взыскании неустойки отменить.

В отмененной части направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов