



Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа
ул. Ленина д. 74, г. Тюмень, 625010, тел. (3452) 799-444, <http://faszso.arbitr.ru>, e-mail info@faszso.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Тюмень

Дело № А45-19057/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 03 сентября 2013 года

Постановление изготовлено в полном объеме 09 сентября 2013 года

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:
председательствующего Финько О.И.,
судей Кисляковой Т.С.,
Триля А.В.,

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу закрытого акционерного общества «ПЛП Девелопмент групп» на решение от 29.03.2013 Арбитражного суда Новосибирской области (судья Цыбина А.В.) и постановление от 17.06.2013 Седьмого арбитражного апелляционного суда (судьи Захарчук Е.И., Марченко Н.В., Павлюк Т.В.) по делу № А45-19057/2012 по иску Федерального государственного унитарного предприятия «Радиочастотный центр Сибирского федерального округа» (630007, г. Новосибирск, ул. Октябрьская магистраль, д. 4, ИНН 5407224229, ОГРН 1025403189800) к закрытому акционерному обществу «ПЛП Девелопмент групп» (630007, г. Новосибирск, ул. Октябрьская магистраль, д. 2, ИНН 7705675478, ОГРН 1057747521578) об обязанности устранить недостатки нежилых помещений.

Другие лица, участвующие в деле: общество с ограниченной ответственностью «Отдел Развития».

В заседании принял участие представитель Федерального государственного унитарного предприятия «Радиочастотный центр Сибирского федерального округа» - Кожевников И.С. по доверенности от 26.08.2013 № 90.

Суд установил:

Федеральное государственное унитарное предприятие «Радиочастотный центр Сибирского федерального округа» (далее – предприятие, истец) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к закрытому акционерному обществу «ПЛП Девелопмент групп» (далее – общество «ПЛП Девелопмент групп», ответчик) об обязанности безвозмездно устранить в разумный срок недостатки переданных по договору от 31.08.2009 № 01/08/09 нежилых помещений, расположенных на третьем и четвертом этажах административного здания по адресу: г. Новосибирск, Октябрьская магистраль, д. 4, а именно: разобрать всю плоскость наружной облицовки вентилируемого фасада (облицовочные панели, плитки керамогранита, утеплитель и ветрозащитные пленки); выполнить перекладку утеплителя в соответствии с проектом, требованиями технологии и норм, а именно: теплоизоляционные плиты укладывать в разбежку с обеспечением перевязки, с плотным стыкованием их на внешних и внутренних углах стен, в углах оконных проемов, с укладкой плит цельными с вырезанными по месту фрагментами, не допуская стыковки плит утеплителя на линиях углов проемов, укладывать утеплитель без воздушных зазоров с плотным примыканием плит друг к другу и к конструктивным элементам, без выступов и щелей в стыках плит как на единой плоскости, элементы стального каркаса здания утеплить сплошным слоем минераловатных плит; ветрозащитную пленку смонтировать как защитный элемент утеплителя без подворотов, без разрезания захваток утеплителя,

без сплошного примыкания к утепляемым элементам; разобрать облицовку (откосы, подоконники) световых проемов с внутренней стороны и выполнить утепление.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Отдел Развития» (далее – общество «Отдел Развития»).

Решением от 29.03.2013 Арбитражного суда Новосибирской области, оставленным без изменения постановлением от 17.06.2013 Седьмого арбитражного апелляционного суда, суд обязал общество «ПЛП Девелопмент групп» за свой счет устранить недостатки переданных по договору от 31.08.2009 № 01/08/09 нежилых помещений, расположенных на третьем и четвертом этажах административного здания по адресу: г. Новосибирск, ул. Октябрьская магистраль, д. 4, а именно: разобрать всю плоскость наружной облицовки вентилируемого фасада (облицовочные панели, плитки керамогранита, утеплитель и ветрозащитные пленки); выполнить перекладку утеплителя в соответствии с проектом, требованиями технологии и норм, а именно: теплоизоляционные плиты укладывать в разбежку с обеспечением перевязки, с плотным стыкованием их на внешних и внутренних углах стен, в углах оконных проемов, с укладкой плит цельными с вырезанными по месту фрагментами, не допуская стыковки плит утеплителя на линиях углов проемов, укладывать утеплитель без воздушных зазоров с плотным примыканием плит друг к другу и к конструктивным элементам, без выступов и щелей в стыках плит как на единой плоскости, элементы стального каркаса здания утеплить сплошным слоем минераловатных плит; ветрозащитную пленку смонтировать как защитный элемент утеплителя без подворотов, без разрезания захваток утеплителя, без сплошного примыкания к утепляемым элементам; разобрать облицовку (откосы, подоконники) световых проемов с внутренней стороны

и выполнить утепление.

В кассационной жалобе общество «ПЛП Девелопмент групп», полагая, что судами первой и апелляционной инстанций неправильно применены нормы материального права, нарушены нормы процессуального права, а выводы судов не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, просит решение от 29.03.2013 Арбитражного суда Новосибирской области и постановление от 17.06.2013 Седьмого арбитражного апелляционного суда отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

По мнению ответчика, исходя из буквального толкования положений договора об инвестиционной деятельности от 01.02.2006 № 01/06 и договора соинвестирования от 31.08.2009 № 01/08/09, он не является продавцом принадлежащих истцу нежилых помещений, расположенных на третьем и четвертом этажах административного здания по адресу: г. Новосибирск, Октябрьская магистраль, д. 4, в связи с чем в силу положений статей 469, 475, 476 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) не может нести ответственность за передачу товара ненадлежащего качества.

Не соглашаясь с заключением эксперта от 25.01.2013 № 12-10/12-АД, подготовленным обществом с ограниченной ответственностью «Новосибирское бюро судебной технико-экономической экспертизы», податель кассационной жалобы указывает на то, что судами первой и апелляционной инстанций необоснованно не приняты во внимание недостатки проведенной по делу судебной экспертизы, а также вопросы от 18.03.2013, дополнительно поставленные ответчиком перед экспертом, и дополнительные пояснения эксперта от 26.03.2013 № 26-03/13.

Кроме этого, ссылаясь на то, что при вынесении резолютивной части определения об отказе в назначении повторной экспертизы по настоящему делу суд апелляционной инстанции не удалялся в совещательную комнату,

общество «ПЛП Девелопмент групп» считает, что тем самым суд апелляционной инстанции нарушил нормы статей 64, 82, 147, 167, 184 АПК РФ.

Предприятие представило отзыв на кассационную жалобу, в котором просит решение от 29.03.2013 Арбитражного суда Новосибирской области и постановление от 17.06.2013 Седьмого арбитражного апелляционного суда по данному делу оставить без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании кассационной инстанции представитель предприятия поддержал доводы, изложенные в отзыве на кассационную жалобу.

В порядке статьи 279 АПК РФ отзыв на кассационную жалобу от общества «Отдел Развития» не представлен.

Общество «ПЛП Девелопмент групп» и общество «Отдел Развития» о месте и времени рассмотрения кассационной жалобы извещены, однако в судебное заседание своих представителей не направили, в связи с чем в соответствии с частью 3 статьи 284 АПК РФ жалоба рассмотрена в их отсутствие.

Суд кассационной инстанции, изучив материалы дела в соответствии со статьями 284, 286 АПК РФ, проанализировав доводы кассационной жалобы и отзыва на нее, заслушав представителя предприятия, проверив правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, пришел к выводу об отсутствии оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Материалами дела подтверждено и судами первой и апелляционной инстанций установлено, что 01.02.2006 между обществом «Отдел Развития» (заказчик) и обществом «ПЛП Девелопмент групп» (инвестор) заключен договор об инвестиционной деятельности № 01/06 (далее – договор об инвестиционной деятельности от 01.02.2006 № 01/06), по условиям которого инвестор принял на себя обязательство

финансировать (за счет его собственных, заемных и привлеченных средств) деятельность заказчика по организации строительства 16-этажного административного здания с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Центральный район, Октябрьская магистраль.

31.08.2009 между предприятием (соинвестор) и обществом «ПЛП Девелопмент групп» (инвестор) заключен договор соинвестирования № 01/08/09 (далее – договор соинвестирования от 31.08.2009 № 01/08/09), предметом которого является привлечение соинвестора к реализации инвестиционного проекта по строительству 16-этажного административного здания с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Центральный район, Октябрьская магистраль, 4 (далее – административное здание), инвестирование которого осуществляется за счет собственных, заемных и привлеченных средств инвестора, действующего от своего имени в интересах соинвестора (пункт 1.2 договора соинвестирования от 31.08.2009 № 01/08/09).

Согласно пункту 1.4 договора соинвестирования от 31.08.2009 № 01/08/09 (в редакции дополнительного соглашения от 01.09.2009 № 1) его целью для соинвестора является владение, пользование и распоряжение объектом, указанным в пункте 1.1 настоящего договора, с последующим возникновением права собственности Российской Федерации и права хозяйственного ведения соинвестора на нежилые помещения, находящиеся на третьем (площадью 993,6 кв. м) и четвертом (площадью 1 003,6 кв. м) этажах административного здания, а согласно пункту 1.7 данного договора его целью для инвестора является получение инвестиционного дохода в виде экономической выгоды, то есть разницы между общей суммой средств, полученных от соинвесторов, и суммой фактических затрат инвестора на строительство объекта.

В силу пункта 3.2 договора соинвестирования от 31.08.2009 № 01/08/09 инвестиционный взнос соинвестора составляет 149 790 000 руб.

Из пункта 3.8 договора соинвестирования от 31.08.2009 № 01/08/09 следует, что суммы инвестиционного взноса, предоставляемые соинвестором для реализации инвестиционного проекта, входят в состав привлеченных средств инвестора, которыми он владеет, пользуется и распоряжается по правилам главы 52 ГК РФ.

Предприятие оплатило обществу «ПЛП Девелопмент групп» инвестиционный взнос в полном объеме.

Согласно актам приема-передачи от 25.11.2009 ответчик передал, а истец принял нежилые помещения, расположенные на третьем и четвертом этажах административного здания, общей площадью 1 997,2 кв. м.

23.11.2010 предприятие зарегистрировало право хозяйственного ведения на нежилые помещения, расположенные на третьем и четвертом этажах административного здания, общей площадью 1 964,7 кв. м.

Ссылаясь на то, что переданные по договору соинвестирования от 31.08.2009 № 01/08/09 нежилые помещения, расположенные на третьем и четвертом этажах административного здания, не соответствуют требованиям СНиП 23-02-2003, ГОСТ 30494-96, а также требованиям рабочего проекта СП-33-05-1-ЭЭф, поскольку в зимний период в кабинетах № 301, 303, 304, 304, 306, 308, 309, 310, 311, 312, 317, 401, 402, 405, 406, 407, 409, 410, 412, 414 наблюдалась пониженная температура воздуха, предприятие обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Разрешая спор, суд первой инстанции, с учетом разъяснений Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенных в пункте 4 постановления от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее

– постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54), пришел к выводу о том, что к спорным правоотношениям истца и ответчика применимы положения главы 30 ГК РФ, в связи с чем квалифицировал договор соинвестирования от 31.08.2009 № 01/08/09 как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, по которому истец является покупателем, а ответчик – продавцом.

Исследуя обстоятельства наличия недостатков в проданном обществом «ПЛП Девелопмент групп» предприятию товаре, суд первой инстанции назначил по делу строительно-техническую экспертизу, после проведения которой, приняв во внимание представленные в материалы дела доказательства, в том числе заключение эксперта от 25.01.2013 № 12-10/12-АД, суд первой инстанции пришел к выводу о доказанности недостатков недвижимого имущества, проданного ответчиком истцу.

В связи с этим, сославшись на положения статей 469, 475 ГК РФ и учитывая то, что предприятие сформулировало исковое требование об устранении недостатков в проданном имуществе в соответствии с рекомендациями, указанными в заключении эксперта от 25.01.2013 № 12-10/12-АД, суд первой инстанции признал искиваемые требования подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции.

В соответствии с частью 1 статьи 286 АПК РФ арбитражный суд кассационной инстанции проверяет законность решений, постановлений, принятых арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения норм материального и процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта и исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе, если иное не предусмотрено АПК РФ.

Поскольку в данном случае иное АПК РФ не предусмотрено, то суд кассационной инстанции рассматривает кассационную жалобу только в пределах приведенных в ней доводов, при этом не находит оснований для ее удовлетворения исходя из следующего.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 4 постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54, 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»), 55 («Простое товарищество») ГК РФ 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.

Исследовав условия договора об инвестиционной деятельности от 01.02.2006 № 01/06, договора соинвестирования от 31.08.2009 № 01/08/09, учитывая, что между истцом и третьим лицом (обществом «Отдел Развития») отсутствуют договорные отношения относительно переданных помещений, расположенных на третьем и четвертом этажах административного здания, суды первой и апелляционной инстанций в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 431 ГК РФ, обоснованно указали на то, что, поскольку действительная воля предприятия была направлена на приобретение недвижимого имущества, а действительная воля общества «ПЛП Девелопмент групп» была направлена на получение прибыли от продажи имущества в виде разницы между общей суммой средств, полученных от предприятия, и суммой своих фактических затрат на строительство переданных ему помещений, к спорным правоотношениям истца и ответчика применимы положения главы 30 ГК РФ.

В силу пункта 4 статьи 469 ГК РФ, если законом или в установленном им порядке предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара, то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Правильно применив к спорным правоотношениям перечисленные нормы материального права, оценив представленные в материалы дела доказательства, в том числе заключение эксперта от 25.01.2013 № 12-10/12-АД, в порядке, предусмотренном в статье 71 АПК РФ, суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу о доказанности недостатков недвижимого имущества, проданного ответчиком истцу, в связи с чем правомерно удовлетворили иски в полном объеме.

Доводы, приведенные в кассационной жалобе, по существу повторяющие доводы апелляционной жалобы, относительно недостатков проведенной по делу судебной экспертизы оценивались судом и обоснованно отклонены как не свидетельствующие о допущенной по делу судебной ошибке.

Доводы кассационной жалобы о допущенных судом апелляционной инстанции при вынесении резолютивной части определения об отказе в назначении повторной экспертизы по настоящему делу нарушениях норм процессуального права судом кассационной инстанции отклоняются, поскольку из норм АПК РФ не следует, что вопрос об отказе в удовлетворении ходатайства о назначении повторной экспертизы

не может быть решен судом протокольным определением (без удаления из зала судебного заседания).

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемых по делу судебных актов судов первой и апелляционной инстанций и удовлетворения кассационной жалобы.

Учитывая изложенное, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 АПК РФ, Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

решение от 29.03.2013 Арбитражного суда Новосибирской области и постановление от 17.06.2013 Седьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А45-19057/2012 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

О.И. Финько

Судьи

Т.С. Кислякова

А.В. Триль