

КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ОБЪЕКТОМ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 декабря 2005 года

Дело №А56-6684/2005

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Коняевой Е. В., судей Власовой М. Г. и Рудницкого Г. М., при участии от КУГИ Самойленко Г. В. (доверенность от 24.01.05), **рассмотрев** 28.12.05 в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.08.05 по делу №А56-6684/2005 (судья Кузнецов М. В.), **установил:**

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее – КУГИ) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском об обязанности закрытого акционерного общества «Невский Меридиан» (далее – Общество) передать в собственность города Санкт-Петербурга в лице КУГИ 371 кв. м общей площади квартир первой очереди жилого дома, расположенного по адресу: г. Пушкин, квартал 9 Южной части, корпус 14, и взыскать с Общества штраф в размере, эквивалентном 1446,9 доллара США на основании пункта 6.6 договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях №00/ЗЛ-01305(18) от 13.11.2000. Решением от 29.08.05 в иске отказано.

В апелляционной инстанции дело не рассматривалось.

В кассационной жалобе КУГИ просит отменить решение от 29.08.05 и принять новый судебный акт об удовлетворении иска.

В обоснование жалобы ее податель указал, что суд первой инстанции неправильно применил нормы материального права – статьи 12, 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В судебном заседании представитель КУГИ поддержал доводы жалобы.

Общество надлежащим образом извещено о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, однако своего представителя в суд не направило, в связи с чем жалоба рассмотрена в его отсутствие.

Законность обжалуемого судебного акта проверена в кассационном порядке.

Как установлено судом и следует из материалов дела, между КУГИ (арендодатель) и Обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях, согласно которому арендодатель предоставляет во временное владение и пользование, а арендатор принимает земельный участок, находящийся по адресу: г. Пушкин, 9 квартал южной части, корпус 14, площадью 19500 кв. м, кадастровый номер 78:18209:1005.

В соответствии с пунктом 1.2 договора участок предоставляется для осуществления инвестиционного проекта по проектированию и строительству жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и дальнейшего использования объекта.

Пунктом 7.2 договора (в редакции дополнительного соглашения от 01.10.03) предусмотрено, что арендатор обязуется передать в собственность Санкт-Петербурга не менее 924 кв. м общей площади квартир (с уточнением по факту) на сумму, составляющую 215292 доллара США в рублевом эквиваленте, в жилом доме, расположенном по адресу: г. Пушкин, квартал 9 южной части, корпус 14, не позднее декабря 2003 года для расселения жилых домов.

КУГИ, предъявляя настоящее требование, указал, что, поскольку первая очередь строительства площадью 7835 кв. м

сдана в эксплуатацию, ответчик обязан передать 371 кв. м площади пропорционально общей площади жилого дома.

В обоснование иска в части взыскания штрафа истец сослался на пункт 6.6 договора, в соответствии с которым в случае нарушения иных условий договора арендатор обязан уплатить штраф в размере 80% от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

Арбитражный суд отказал в иске, указав, что квадратные метры не могут быть объектом гражданских прав и поэтому не могут быть переданы, доказательств права собственности на квартиры ответчик не представил.

Суд кассационной инстанции не усматривает оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Статья 398 ГК РФ предусматривает последствия неисполнения передать индивидуально-определенную вещь.

Однако требования о передаче индивидуально-определенных квартир по делу не заявлялось.

Виды объектов гражданских прав содержатся в статье 128 ГК РФ, которая к таким объектам относит вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация, результаты интеллектуальной деятельности; нематериальные блага.

Таким образом, арбитражный суд правильно указал на то, что квадратные метры не являются объектом гражданских прав, а требование об обязанности передать определенное количество квадратных метров общей площади не может быть удовлетворено, так как метры не являются вещами, которые могли бы быть переданы. Решение о передаче квадратных метров неисполнимо.