

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 301-ЭС19-25810

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06 августа 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена 30.07.2020.

Полный текст определения изготовлен 06.08.2020.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Маненкова А.Н. и Поповой Г.Г.,

при участии представителя администрации города Владимира Шиндаковой Е.А. (доверенность от 22.01.2020), общества с ограниченной ответственностью «Инвест-Строй» Наумова Н.С. (доверенность от 18.09.2019), Управления архитектуры и строительства администрации города Владимира Шиндаковой Е.А. (доверенность от 06.07.2020),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Инвест-Строй» (г. Владимир) на решение Арбитражного суда Владимирской области от 13.02.2019, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2019 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 01.10.2019 по делу № А11-9358/2017,

УСТАНОВИЛА:

Администрация города Владимира (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Владимирской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Инвест-Строй» (далее – Общество) об исполнении обязательств по договору от 26.12.2014 № 01-10/176 о развитии застроенной территории части квартала № 22 исторического центра города Владимира путем передачи в муниципальную собственность расположенных в городе

Владимире благоустроенных квартир площадью не менее 11,8 (жилой площадью не менее 11,8 кв.м) и 8,3 (жилой площадью не менее 7,6 кв.м), жилых помещений площадью не менее 93 кв.м.

Общество предъявило к Администрации встречные требования, уточненные в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), о признании договора от 26.12.2014 № 01-10/176 о развитии застроенной территории части квартала № 22 исторического центра города Владимира недействительным и применении последствий недействительности сделки путем обяания Администрации возвратить 1 120 000 руб., перечисленных в счет оплаты стоимости права на заключение указанного договора.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, привлечены Управление архитектуры и строительства администрации города Владимира (далее – Управление архитектуры), Министерство культуры Российской Федерации, Государственная инспекция по охране объектов культурного наследия администрации Владимирской области (далее – Госинспекция).

Арбитражный суд Владимирской области решением от 13.02.2019, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2019 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 01.10.2019, удовлетворил иск Администрации и отказал Обществу во встречном требовании.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить принятые по делу судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением от 26.06.2020 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Администрация просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представитель Общества поддержал доводы жалобы, а представитель Администрации и Управления архитектуры просил отказать в удовлетворении жалобы Общества.

Другие лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые

повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Общества, Администрации и Управления архитектуры, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Администрация постановлением от 06.11.2014 № 4155 приняла решение о развитии застроенной территории части квартала № 22 исторического центра города Владимира ориентировочной площадью 0,2642 га согласно схеме; утвердила здания, строения, сооружения, подлежащие сносу, реконструкции, расположенные на территории, подлежащей развитию: здание (домовладение) по адресу: г. Владимир, Большая Московская ул., д. 73-б (многоквартирный дом), и здание по адресу: г. Владимир, ул. Златовратского, д. 1 (трансформаторная подстанция).

Как указано в преамбуле данного постановления, Администрация приняла его в соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), постановлением Губернатора Владимирской области от 31.12.2010 № 1407 «Об утверждении границ зон охраны достопримечательного места регионального значения «Исторический центр города Владимира», режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» (далее – Постановление Губернатора № 1407), Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Владимир, утвержденными решением Совета народных депутатов города Владимира от 30.10.2011 № 183 (далее – Правила землепользования и застройки), постановлением Администрации от 06.07.2012 № 2930 «О признании многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Владимир, ул. Большая Московская, д. 73-б, аварийным и подлежащим сносу», режимами использования земель и градостроительными регламентами данных зон.

Администрация 14.11.2014 опубликовала информацию о проведении открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории части квартал № 22 исторического центра города Владимира и с указанием начальной цены на право заключения данного договора в размере 1 120 000 руб.

По результатам аукциона Администрация и Общество (застройщик) заключили договор от 26.12.2014 № 01-10/176 о развитии застроенной территории части квартала № 22 исторического центра города Владимира на срок в 4 года.

Пунктом 1.1 договора предусмотрено, что застройщик обязуется в установленные договором сроки своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств выполнить обязательства по

развитию застроенной территории части квартала № 22 исторического центра города Владимира ориентировочной площадью 0,2642 га, границы которого определены постановлением Администрации от 06.11.2014 № 4155, а Администрация обязуется создать условия, необходимые для выполнения застройщиком обязательств по данному договору.

Согласно пункту 3.1 договора застройщик обязан:

- в течение 6 месяцев подготовить (разработать и направить на утверждение) проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в соответствии с градостроительными регламентами, определенными Постановлением Губернатора № 1407, Правилами землепользования и застройки, Генеральным планом муниципального образования город Владимир, утвержденным решением Совета народных депутатов города Владимира от 05.11.2009 № 223, городскими нормативами градостроительного проектирования, утвержденными решением Совета народных депутатов города Владимира от 27.08.2008 № 163, иными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

- обеспечить формирование земельных участков, относящихся к территории общего пользования (при наличии), в соответствии с утвержденным в установленном порядке проектом планировки застроенной территории и передать их в публично-правовую собственность;

- не позднее 3 месяцев со дня подписания договора создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, и 93 кв.м жилых помещений, соответствующих площади расселенных жилых помещений;

- уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения Администрации, принятого в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования город Владимир, в срок не позднее 13 месяцев с момента принятия решения об изъятии жилых помещений и земельных участков;

- приобрести права на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд;

- осуществить строительство на застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории не позднее 38 месяцев со дня утверждения проекта.

Согласно пункту 3.3 договора Администрация обязана:

- рассмотреть представленный застройщиком проект планировки застроенной территории в течение 1 месяца с даты поступления от застройщика и при условии отсутствия замечаний принять решение о направлении проекта планировки для организации проведения публичных слушаний;

- в срок не позднее 2 месяцев с даты принятия решения о назначении публичных слушаний организовать и провести в установленном порядке публичные слушания для рассмотрения проекта планировки застроенной территории;

- утвердить проект планировки застроенной территории не позднее 30 дней со дня проведения публичных слушаний;

- принять решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

- предоставить застройщику без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории земельный участок, находящийся в муниципальной собственности.

Администрация, указывая на то, что Общество не исполнило обязательство по передаче в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений, обратилась в арбитражный суд с иском об обязании Общества исполнить данное обязательство путем передачи в муниципальную собственность благоустроенных квартир и жилых помещений площадью, указанной в договоре от 26.12.2014.

Общество, возражая против удовлетворения иска Администрации и в обоснование встречного иска о признании договора от 26.12.2014 недействительным и возврате уплаченных им при заключении договора денежных средств, сослалось на то, что данный договор о развитии застроенной территории, целью которого в силу статьи 46 ГрК РФ является осуществление строительства, противоречит требованиям градостроительного законодательства, так как на территории, в отношении которой принято решение о ее развитии, строительство каких-либо капитальных объектов запрещено; в решении научно-экспертного совета по вопросам сохранения культурного наследия при Госинспекции, которым отказано в утверждении подготовленного Обществом проекта планировки подлежащей развитию территории, указано, что строительство каких-либо капитальных объектов в границах зон охраны достопримечательного места регионального значения «Исторический центр города Владимира» приведет к нарушению режима использования земель и градостроительного регламента зоны Р-2, установленного Постановлением Губернатора № 1407, в частности, требования о сохранении свободного внутриквартального пространства, а следовательно, строительство запрещено; Общество, полагаясь на добросовестность действий Администрации, соответствие аукционной документации и условий договора от 26.12.2014 действующему законодательству, до рассмотрения вопроса о согласовании подготовленного им проекта планировки застроенной территории не знало и не могло предположить, что условия договора, предусматривающие обязанность застройщика осуществить строительство на территории,

подлежащей развитию, не исполнимы ввиду установленного запрета на строительство; поскольку в силу указанного запрета Администрация не может исполнить обязательство по предоставлению Обществу земельного участка для строительства, она не вправе требовать от Общества исполнения обязательства по передаче в муниципальную собственность благоустроенных квартир с целью расселения жильцов подлежащего сносу аварийного дома и должна возвратить Обществу денежные средства, уплаченные им при заключении договора.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, сославшись на статьи 166, 167, 168, 309, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 42, 46.1, 46.2, 46.3 ГрК РФ, статью 86 Жилищного кодекса Российской Федерации, разъяснения, приведенные в пунктах 70, 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Генеральный план муниципального образования город Владимир, утвержденный решением Совета народных депутатов города Владимира от 05.11.2009 № 223, пришли к выводу об обоснованности первоначального иска Администрации и отсутствии оснований для удовлетворения встречного требования Общества.

Суды исходили из следующего: на территории, подлежащей развитию, в отношении которой Администрация и Общество (застройщик) по результатам аукциона 26.12.2014 заключили договор о развитии застроенной территории, находится многоквартирный жилой дом, признанный постановлением Администрации от 06.07.2012 аварийным и подлежащим сносу; поскольку по условиям договора от 26.12.2014 Общество обязалось не позднее трех месяцев со дня подписания данного договора создать либо приобрести и передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории и 93 кв.м жилых помещений, соответствующих площади расселенных жилых помещений, но данное обязательство не исполнило, являются правомерными требования Администрации об обязанности Общества передать 2 квартиры и жилые помещения площадью, указанной в иске, в муниципальную собственность; подав заявку для участия в аукционе, Общество выразило согласие на заключение договора о развитии застроенной территории части квартала № 22 исторического центра города Владимир на условиях, указанных в договоре, с учетом установленных в отношении данной территории режима использования земель и градостроительного регламента; поскольку Генеральным планом города Владимира, утвержденным в 2009 году, на месте аварийного многоквартирного дома, подлежащего сносу, не предусмотрено строительство каких-либо объектов, о чем Общество могло узнать, ознакомившись с градостроительной документацией города Владимира, Общество, приняв решение об участии в аукционе и заключив спорный договор, приняло на себя обязательство по предоставлению квартир для

расселяемых жильцов в подлежащем сносу доме, а развитие территории в связи с невозможностью на ней строительства может заключаться в проведении работ по благоустройству территории части квартала № 22 исторического центра города Владимира; оснований для признания спорного договора недействительным и возврата перечисленных Обществом денежных средств не имеется.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

Отношения, связанные с вопросами развития застроенной территории, регулируются положениями статей 46.1 – 46.3 ГрК РФ, которые были внесены в данный Кодекс Федеральным законом от 18.12.2006 № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в целях увеличения объемов жилищного строительства и совершенствования механизмов вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков для жилищного строительства.

Данным Законом введено понятие «развитие застроенной территории», которое означает снос/реконструкцию зданий, строений, сооружений, являющихся аварийными или подлежащими сносу/реконструкции по иному основанию, и осуществление нового строительства на освобожденной территории.

В соответствии со статьей 46.1 ГрК РФ в редакции, действовавшей в спорный период, развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей; решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены: многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу; многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Таким образом, согласно данной статье решение о развитии застроенной территории должно приниматься органом местного самоуправления с учетом заключения компетентных в вопросах градостроительства и архитектуры органов при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования, в целях освобождения земельных участков от старых строений и их нового комплексного освоения.

Согласно части 1 статьи 46.2 ГрК РФ в редакции, действовавшей в спорный период, по договору о развитии застроенной территории одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктами 3 - 6 части 3 указанной статьи, а другая сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с пунктами 7 - 9 части 3 этой же статьи.

Частью 2 статьи 46.2 ГрК РФ в указанной редакции предусмотрено, что договор заключается органом местного самоуправления с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 25 и 28 статьи 46.3 данного Кодекса.

В части 3 статьи 46.2 ГрК РФ приведены существенные условия договора, к которым в том числе относятся: сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции; цена права на заключение договора; срок договора; ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора, взаимные обязательства сторон договора.

В данной норме предусмотрены следующие обязательства сторон: орган местного самоуправления обязуется создать необходимые условия для строительства (утвердить проект планировки, принять решение об изъятии путем выкупа жилья в аварийных домах, предоставить земельные участки для застройки), а другая (победитель либо единственный участник аукциона на право заключения такого договора) - подготовить проект планировки застроенной территории, создать или приобрести и передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенное жилье для предоставления гражданам определенных категорий, уплатить выкупную цену за изымаемые жилые помещения в аварийных многоквартирных домах, осуществить строительство на территории, в отношении которой принято решение о развитии.

Одним из ключевых моментов договора является то, что земельный участок, находящийся в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, предоставляется лицу, с которым заключен такой договор, для строительства без проведения торгов. Участок по выбору такого лица передается бесплатно в собственность или в аренду (пункт 2.1 статьи 30 ЗК РФ в редакции, действовавшей на момент заключения спорного договора, подпункт 13 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, введенной в действие с 01.03.2015, часть 8 статьи 46.1 ГрК РФ).

По смыслу приведенных норм в результате исполнения договора о развитии территории достигаются как цели, преследуемые органом местного самоуправления за счет средств исполнителя (застройщика) по увеличению жилищного фонда, в том числе по сносу аварийных домов, предоставлению благоустроенного жилья гражданам, проживающим в аварийных и подлежащих сносу домах, передачи в муниципальную собственность дополнительного

жилья, так цели, преследуемые застройщиком, по получению земельных участков в границах, подлежащей развитию территории, для капитального строительства и получению прибыли в результате использования и реализации построенных объектов. В градостроительном законодательстве отсутствуют нормы, из которых бы следовало, что развитие застроенных территорий может осуществляться в целях благоустройства территории без возведения капитальных объектов.

Поскольку по своей правовой природе существенные условия договора о развитии застроенной территории являются взаимными обязательствами органа местного самоуправления и лица, заключившего договор о развитии застроенной территории с органом местного самоуправления (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 307, пункт 1 статьи 307.1 ГК РФ), к отношениям сторон подлежат применению также нормы гражданского законодательства.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 328 ГК РФ встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств. В случае непредоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

Ни одна из сторон обязательства, по условиям которого предусмотрено встречное исполнение, не вправе требовать по суду исполнения, не предоставив причитающегося с нее по обязательству другой стороне (часть 3 статьи 328 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 416 ГК РФ обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана наступившим после возникновения обязательства обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11.06.2020 № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств» (далее – постановление Пленума № 6), в соответствии с пунктом 1 статьи 416 ГК РФ обязанность стороны прекращается в силу объективной невозможности исполнения, наступившей после возникновения обязательства и имеющей неустранимый (постоянный) характер, если эта сторона не несет риск наступления таких обстоятельств.

По общему правилу, если обязанность одной стороны прекратилась невозможностью исполнения согласно пункту 1 статьи 416 ГК РФ, то прекращается и встречная обязанность другой стороны (пункт 1 статьи 328 ГК РФ). Исключения составляют случаи, когда на стороне лежит риск наступления невозможности исполнения в виде сохранения ее обязанности, несмотря на то, что встречная обязанность прекратилась (риск неполучения встречного предоставления), и (или) в виде наступления обязанности

возместить убытки (риск убытков) (пункт 39 постановления Пленума № 6).

Специальным законодательством об обязательствах, возникающих из договора о развитии застроенной территории, не предусмотрено возложение на застройщика риска невозможности исполнения обязательств муниципального образования, то есть обязанность исполнять договор без встречного предоставления со стороны муниципального образования, что, по сути, превращало бы предоставление застройщика в дарение.

В случае невозможности исполнения муниципальным образованием своих обязательств, предусмотренных положениями градостроительного законодательства и условиями договора о развитии застроенной территории (исполнение сделки является юридически невозможным в том числе из-за градостроительных ограничений, установленных органом власти), по общим правилам прекращаются и обязательства исполнителя такого договора, а следовательно, муниципальное образование не вправе требовать от инвестора-застройщика исполнения в натуре - передачи в муниципальную собственность благоустроенных квартир.

Положения градостроительного законодательства и условия заключенного сторонами договора от 26.12.2014 определяют, что развитие застроенной территории осуществляется в целях строительства на территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о развитии, объектов недвижимости на месте многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу.

При таком положении является неверным, противоречащим смыслу договора о развитии застроенной территории вывод судов о наличии у Общества обязанности передать в муниципальную собственность квартиры и жилые помещения со ссылкой на то, что приняв участие в аукционе и заключив спорный договор, Общество осознано приняло решение о заключении договора о развитии застроенной территории, в границах которой невозможно осуществление строительства каких-либо капитальных объектов, но которое не исключает проведение работ по благоустройству данной территории.

Довод представителя Администрации, приведенный в судебном заседании Судебной коллегии, о том, что Общество могло бы инициировать процедуру рассмотрения вопроса о реконструкции многоквартирного дома вместо его сноса, несостоятелен, так как Администрация приняла постановление от 06.11.2014 № 4155 о развитии застроенной территории на основании своего постановления от 06.07.2012 № 2930 о признании данного дома подлежащим сносу в связи с его аварийным состоянием и физическим износом, а в рамках дела № А11-17493/2018 обратилась в Арбитражный суд Владимирской области с иском к Обществу о заключении дополнительного соглашения об изменении срока действия спорного договора до исполнения застройщиком-инвестором обязательства по сносу аварийного дома.

Суды, отказывая Обществу в удовлетворении заявленных им встречных требований о признании спорного договора недействительным и о взыскании уплаченных им по договору 1 120 000 руб., исходили из того, что указанная сумма перечислена за право заключить спорный договор, которое было им

реализовано, и в силу пункта 5 статьи 166 ГК РФ заявление Общества о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо действует недобросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало основания другим лицам полагаться на действительность сделки.

Однако суды не учли, что Общество, заявив требование о возврате денежных средств, перечисленных в счет оплаты стоимости права на заключение указанного договора, сослалось на недействительность договора ввиду юридической невозможности исполнения сделки, созданной Администрацией - органом муниципальной власти, в компетенцию которой входит принятие решение о развитии застроенной территории и которая должна была на основании документов градостроительного планирования и зонирования убедиться в возможности осуществлять строительство в границах спорной территории.

В данном случае признание договора ничтожным – это вопрос правовой квалификации оснований для возврата уплаченной Обществом суммы.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», вопросы правовой квалификации и определение того, какие нормы права подлежат применению к установленным обстоятельствам, относятся к компетенции суда.

Системное толкование статей 46.1 – 46.3 ГрК РФ свидетельствует о том, что обязанности по внесению платы при заключении договора со стороны Общества корреспондирует не обязанность заключить договор как факт (плата исключительно за заключение договора), а обязанность по предоставлению земельного участка и возможность осуществления строительства. Поэтому при невозможности исполнить обязанность по осуществлению строительства по обстоятельствам, риск которых возложен на муниципальное образование, оно должно вернуть полученное встречное предоставление, так как ничего не предоставило взамен. Именованное указанное денежное предоставление платой за заключение договора, не может изменять его суть, предписанную императивными нормами градостроительного законодательства.

Неверна позиция судов о применении пункта 5 статьи 166 ГК РФ к заявлению Общества о недействительности договора. Данная норма требует установления недобросовестности застройщика. Однако, поскольку решение о развитии застроенной территории и проведении аукциона принимала Администрация, Общество, полагавшееся на действия органа публичной власти, не может быть признано недобросовестным. К тому же применение пункта 5 статьи 166 ГК РФ не может изменить структуру договорных отношений со встречных на безвозмездные с учетом положений статьи 328 ГК РФ.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение от 13.02.2019, постановление апелляционного суда от 27.05.2019 и постановление окружного суда от 01.10.2019 приняты с существенным

нарушением норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому указанные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, определить, какие нормы права подлежат применению, в том числе по требованию Общества о возврате уплаченных по договору денежных средств, с учетом того, что в силу градостроительных ограничений, установленных Постановлением Губернатора № 1407, строительство каких-либо капитальных объектов на спорной территории невозможно, и срок действия договора от 26.12.2014 истек в декабре 2018 года; предложить Обществу уточнить заявленные требования; принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Владимирской области от 13.02.2019, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2019 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 01.10.2019 по делу № А11-9358/2017 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Владимирской области.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

А.Н. Маненков

Г.Г. Попова