

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС22-15150

г. Москва

Дело № А40-135696/2021

Резолютивная часть определения объявлена 31 января 2023 г.  
Полный текст определения изготовлен 06 февраля 2023 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Золотовой Е.Н., Поповой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Управления делами Президента Российской Федерации на решение Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.06.2022 по делу № А40-135696/2021

по иску Управления делами Президента Российской Федерации к обществу с ограниченной ответственностью Строительная компания «Корунд XXI» о взыскании 40 470 000 руб. убытков в виде упущенной выгоды.

В заседании приняли участие представители:

Управления делами Президента Российской Федерации - Попова Е.Н.;  
общества с ограниченной ответственностью Строительная компания «Корунд XXI» - Ерошенко Д.А., Комаров В.С.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Управление делами Президента Российской Федерации (далее - управление) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Корунд XXI» (далее - общество «Корунд XXI») о взыскании 40 470 000 руб. убытков в виде упущенной выгоды, ссылаясь на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по инвестиционному контракту от 09.04.2007 № УД-84д в части окончания строительства и передачи физкультурно-оздоровительного комплекса.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2021, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2022, в удовлетворении исковых требований отказано.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 07.06.2022 оставил решение суда первой инстанции от 22.12.2021 и постановление суда апелляционной инстанции от 28.02.2022 без изменения.

Не согласившись с принятыми судебными актами, управление обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит их отменить, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 23.12.2022 кассационная жалоба управления вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Отзыв на кассационную жалобу обществом «Корунд XXI» не представлен.

В судебном заседании представитель управления поддержал доводы кассационной жалобы, представитель общества «Корунд XXI» возражал относительно удовлетворения жалобы, по основаниям, изложенным в письменных объяснениях.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291<sup>14</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что жалоба подлежит удовлетворению и состоявшиеся по делу судебные акты отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между обществом «Корунд XXI» (инвестор) и управлением (заказчик) заключен инвестиционный контракт от 09.04.2007 № УД-84д (далее - контракт), предусматривающий реализацию проекта по строительству многофункционального жилого комплекса с апартотелем и объектом социального и технического назначения на строительной площадке, расположенной по адресу: г. Москва, район

«Таганский», Наставнический переулок, вл. 3 и Наставнический переулок, вл. 12.

По условиям контракта инвестор обязался за счет собственных (заемных и/или привлеченных) финансовых средств и силами привлеченных организаций осуществить проектирование и строительство двух очередей многофункционального жилого комплекса с апартотелем и объектом социального и технического назначения - физкультурно-оздоровительным комплексом общей площадью 3 347,1 кв.м. с теплоэнергетической системой для снабжения многофункционального жилого комплекса электроэнергией, горячей водой и теплоснабжением (первая очередь). Ориентировочный объем инвестиций первой очереди составляет 3 331 986 317 руб. 53 коп. Общество «Корунд XXI» выполняет функции заказчика и застройщика.

Окончание первой очереди строительства инвестиционного объекта в части апартотеля и жилого дома – IV квартал 2015 года, в части объекта социального и технического назначения - IV квартал 2017 года (пункт 4.3.4 контракта).

Обращаясь в суд с настоящим иском, управление указывало, что в нарушение установленных контрактом сроков общество «Корунд XXI» не завершило строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с теплоэнергетической системой и не передало оконченные строительством объекты истцу. От использования указанных объектов при сдаче в аренду в период с мая 2018 года по октябрь 2020 года при среднерыночной арендной ставке в Таганском районе города Москвы в федеральный бюджет должен был поступить доход в размере 40 470 000 руб.

Управлением в адрес общества «Корунд XXI» направлена претензия от 11.11.2020, содержащая предложение о выплате указанной суммы в качестве возмещения убытков (упущенной выгоды), причиненных ненадлежащим исполнением контракта, в удовлетворении которой письмом от 03.12.2020 ответчик отказал.

Разрешая спор, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, руководствовался положениями статей 15, 393 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс, ГК РФ) и исходил из того, что истец не доказал факт причинения ему убытков в виде упущенной выгоды. Управление не представило доказательства того, что оно могло сдать помещение в аренду и имело такое намерение (договор аренды, в том числе предварительный, объявление о сдаче помещения в аренду, переписка с потенциальными арендаторами и т.п.). Кроме того, до настоящего времени контракт не расторгнут и исполняется сторонами.

Арбитражный суд кассационной инстанции согласился с данными выводами судов, признав отказ в иске правомерным.

Между тем судами не учтено следующее.

Гражданское законодательство основывается на том, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Никто не вправе

извлекать преимущество из своего незаконного поведения (пункт 4 статьи 1, пункт 1 статьи 309 ГК РФ).

В силу положений пункта 1 статьи 15, пункта 1 статьи 393 Гражданского кодекса лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Под убытками согласно пункту 2 статьи 15 Гражданского кодекса понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

По смыслу статей 15, 393 Гражданского кодекса, кредитор представляет доказательства, подтверждающие наличие у него убытков, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками. При установлении причинной связи между нарушением обязательства и убытками необходимо учитывать, в частности, то, к каким последствиям в обычных условиях гражданского оборота могло привести подобное нарушение.

В обоснование размера упущенной выгоды кредитор вправе представлять не только доказательства принятия мер и приготовлений для ее получения, но и любые другие доказательства возможности ее извлечения. Размер подлежащих возмещению убытков, включая упущенную выгоду, определяется судом с учетом всех обстоятельств дела исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению обязательства (пункты 4-5 статьи 393 ГК РФ, пункты 3-5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).

Поскольку упущенная выгода представляет собой неполученный доход, то, как указано в пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при разрешении споров, связанных с ее возмещением, следует принимать во внимание, что ее расчет, представленный истцом, как правило, является приблизительным и носит вероятностный характер. Это обстоятельство само по себе не может служить основанием для отказа в иске.

Из приведенных положений гражданского законодательства и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что возмещение убытков как мера ответственности носит компенсационный характер и направлено на восстановление имущественного положения потерпевшего лица. Убытки в форме упущенной выгоды подлежат

возмещению, если соответствующий доход мог быть извлечен в обычных условиях оборота, либо при совершении предпринятых мер и приготовлений, но возможность его получения была утрачена кредитором вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства должником.

При этом объективная сложность доказывания убытков, в том числе в форме упущенной выгоды, их размера, равно как и причинно-следственной связи, не должна снижать уровень правовой защищенности участников экономического оборота при необоснованном посягательстве на их права. Отказ в иске о возмещении упущенной выгоды не может быть основан на том, что истец не представил доказательства, которые бы подтверждали получение дохода в будущем не с вероятностью, а с безусловностью.

Если предназначенное для коммерческого использования имущество приобретает лицом, осуществляющим предпринимательскую или иную экономическую деятельность, то предполагается, что при обычном ходе событий такое лицо, действуя разумно и предусмотрительно, сделало бы необходимые приготовления к началу использования имущества в своей деятельности и, следовательно, доход от ее ведения мог быть получен, по крайней мере, в размере, который является средним (типичным) для данного вида деятельности. Возникновение упущенной выгоды у кредитора в такой ситуации является обстоятельством, которое должник предвидел или мог разумно предвидеть при заключении договора как вероятное последствие его неисполнения или ненадлежащего исполнения.

Иное может быть доказано должником, который в опровержение доводов кредитора вправе представлять доказательства, свидетельствующие о том, что допущенное им нарушение (уклонение от передачи имущества в установленный срок) не являлось единственным препятствием для извлечения дохода и существовали иные обстоятельства, которые не позволили бы использовать имущество, либо размер полученного дохода в условиях ведения деятельности кредитором должен был составить меньшую величину.

Как установлено судами при рассмотрении настоящего дела, а также дела № А40-44489/18-171-323 Арбитражного суда города Москвы, контракт между управлением и обществом «Корунд XXI» предусматривал возведение многофункционального жилого комплекса, включающего в себя как объекты жилого назначения, так и физкультурно-оздоровительный комплекс, предназначенный для функционирования жилого комплекса и улучшения инфраструктуры района «Таганский».

Во исполнение условий контракта управление произвело финансирование работ по строительству указанного жилого комплекса; на основании договора от 28.06.2013 предоставило обществу «Корунд XXI» в аренду земельный участок с кадастровым номером 77:01:00030001:2545, площадью 1 452 кв.м, для ведения строительства.

На момент обращения истца в суд по настоящему делу, обязательства по контракту обществом «Корунд XXI» исполнены частично, а именно, строительством окончен жилой комплекс с апартотелем, в судебном порядке в рамках дела № А40-44489/18-171-323 произведено распределение общей

площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений объекта. Однако строительство физкультурно-оздоровительного комплекса не завершено, что не оспаривалось ответчиком.

Принимая на себя обязательства по осуществлению строительства многофункционального жилого комплекса за счет средств и в интересах инвестора (управления), общество «Корунд XXI» должно было предвидеть, что нарушение сроков исполнения обязательств по контракту повлечет утрату возможности использования объектов по их назначению, то есть может стать основанием для возмещения инвестору упущенного им дохода от использования имущества.

Отказывая в удовлетворении иска только по тому основанию, что управление не представило доказательства принятия мер и приготовлений к использованию физкультурно-оздоровительного комплекса (заключение договора аренды, в том числе предварительного, переписка с потенциальными арендаторами и т.п.), суды не учли, что в условиях, когда нарушение срока исполнения обязательства является очевидным для кредитора, заключение им сделок в отношении отсутствующего имущества и принятие на себя обязательств перед третьими лицами (арендаторы, клиенты и т.п.) было бы неразумным и, в конечном счете, являлось бы поведением вопреки собственным интересам кредитора.

В судебном заседании Верховного Суда Российской Федерации стороны пояснили, что при заключении контракта в него не было включено условие о заранее определенных убытках, которые бы подлежали возмещению управлению в случае нарушения обществом «Корунд XXI» срока окончания строительства и передачи объекта и о начислении неустойки, чтобы привлечь инвесторов для реализации проекта.

Однако отказ сторон от установления неустойки не должен приводить к тому, чтобы в случае возникновения спора на кредитора возлагалось бы чрезмерное бремя доказывания причинно-следственной связи между допущенным нарушением и возникновением убытков, что по сути означало бы получение неисправной стороной преимущества из своего незаконного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ).

Вопреки выводам судов, не могло освободить должника от гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательства и то обстоятельство, что контракт не был расторгнут. В настоящем деле истцом заявлены к возмещению убытки, причиненные ненадлежащим исполнением договора в ходе его исполнения, а не убытки, возмещение которых согласно статье 393<sup>1</sup> ГК РФ производится при прекращении договора.

В то же время в состоявшихся по делу судебных актах не получили какой-либо оценки доводы общества «Корунд XXI» о том, что срок окончания строительства и передачи физкультурно-оздоровительного комплекса установлен контрактом с учетом необходимости разработки проекта планировки земельного участка и его последующего выведения из границ природного комплекса. Как указывалось ответчиком при рассмотрении дела, управление не предприняло мер по перераспределению земельного участка с

кадастровым № 77:01:00030001:2545 и последующей передаче вновь образованного земельного участка ответчику для осуществления строительства, в связи с чем, по мнению общества «Корунд XXI», на основании пункта 3 статьи 405 ГК РФ он не может считаться просрочившим исполнение своего обязательства перед истцом.

Судами также не проверен представленный истцом расчет упущенной выгоды, размер которой согласно пункту 2 статьи 15 Гражданского кодекса и сложившейся судебной-арбитражной практике должен определяться исходя из дохода, который мог бы получить истец при нормальном ведении своей деятельности, за вычетом затрат, не понесенных им в результате допущенного контрагентом нарушения (стоимости неизрасходованного сырья, неоплаченной электроэнергии и т.д.) (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.11.1997 № 3924/97, от 21.05.2013 № 16674/12).

Аналогичная позиция относительно определения размера упущенной выгоды с учетом разумных расходов на получение дохода при обычных условиях гражданского оборота в настоящее время закреплена в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшееся по делу решение суда первой инстанции, постановление суда апелляционной инстанции и постановление арбитражного суда кассационной инстанции подлежат отмене на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как принятые при существенном нарушении норм материального и процессуального права, а дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенную в настоящем определении правовую позицию, проверить доводы истца и возражения ответчика относительно причин нарушения срока окончания строительства и передачи физкультурно-оздоровительного комплекса, проверить расчет упущенной выгоды, принять законные и обоснованные судебные акты.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>–291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.06.2022 по делу № А40-135696/2021 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судья

Е.Н. Золотова

Судья

Г.Г. Попова