

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-1573

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-24848/2022

Резолютивная часть определения объявлена 08 июня 2023 г.

Полный текст определения изготовлен 16 июня 2023 г.

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

председательствующего Борисовой Е.Е.,

судей Хатыповой Р.А., Чучуновой Н.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Строитель-плюс» на решение Арбитражного суда города Москвы от 13.05.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.08.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.11.2022 по делу № А40-24848/2022

по иску Правительства Москвы к обществу с ограниченной ответственностью «Строитель-плюс» об обязанности исполнить обязательство в натуре путем подписания акта о результатах частичной реализации

инвестиционного проекта в редакции, предложенной истцом, о взыскании установленной пунктом 5 акта задолженности в размере 574 584 935 руб. 43 коп.

В заседании приняли участие представители:

Правительства Москвы -Кашина Л.А., Апрелов С.А.

общества с ограниченной ответственностью «Строитель-плюс» - Кирьянова Е.В., Григорьев А.А.

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:

Правительство Москвы (далее - правительство) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с вышеуказанными требованиями к обществу с ограниченной ответственностью «Строитель-плюс» (далее - общество «Строитель-плюс»), ссылаясь на уклонение ответчика от распределения площади нежилых помещений по окончании реализации инвестиционного контракта от 21.10.2004 № 1/2004.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 13.05.2022, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного от 15.08.2022, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 22.11.2022 оставил решение суда от 13.05.2022 и постановление суда апелляционной инстанции от 15.08.2022 без изменения.

Не согласившись с решением суда, постановлениями арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций, общество «Строитель-плюс» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на допущенные судами нарушения норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 16.05.2023 жалоба общества «Строитель-плюс» вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на жалобу правительство просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

В судебном заседании представители общества «Строитель-плюс» поддержали доводы жалобы, представители правительства возражали относительно удовлетворения жалобы.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291¹⁴ 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 - подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, между Министерством строительного комплекса Московской области, Администрацией Подольского района Московской области (далее - администрация) и обществом «Строитель-плюс» (инвестор) заключен инвестиционный контракт от 21.10.2004 № 1/2004 (далее - контракт).

В соответствии с пунктами 2.1 - 2.2 статьи 2 контракта его предметом являлась реализация в 2004-2013 г.г. инвестиционного проекта по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию комплекса зданий на земельном участке по адресу: Подольский район, микрорайон «Родники» Рязановского сельского округа, с ориентировочным объемом инвестиций 1 875 000 000 руб.

В рамках реализации инвестиционного проекта общество «Строитель-плюс» обязалось за счет собственных и привлеченных средств осуществить строительство объектов жилищного назначения и объектов социальной сферы, на земельном участке ориентировочной площадью 23,2 га по адресу: Подольский район, Рязановский сельский округ, размер общей площади 198 598 кв.м, в том числе общая жилая площадь 150 000 кв.м.

По условиям п. 3.1. контракта соотношение раздела недвижимого имущества по итогам реализации контракта устанавливается между сторонами в следующей пропорции:

- в собственность администрации (безвозмездно) 10% общей жилой площади инвестиционного объекта, школа на 1 200 учащихся с оборудованием, детский сад-ясли, спортивная площадка (стадион);
- в собственность инвестора 90% общей жилой площади инвестиционного объекта, 100% инженерных сооружений и коммуникаций,

остальная инфраструктура, построенная инвестором в соответствии с требованиями СНиП согласно генплана застройки микрорайона «Родники».

Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность сторон по итогам реализации инвестиционного контракта определяется на основании акта о частичных результатах реализации инвестиционного проекта, подписание которого является этапом реализации инвестиционного проекта и основанием для прекращения обязательств по нему (пункт 3.3 контракта).

На основании соглашения от 30.10.2012 № 464 все предусмотренные контрактом имущественные права перешли к правительству.

По результатам осуществления инвестиционного проекта в течение 2007 - 2014 гг. окончены строительством и введены в эксплуатацию десять жилых домов со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, расположенных по адресам: г. Москва, п. Рязановское, пос. Знамя Октября, мкр. «Родники», д. 1 - д.10.

Обращаясь в суд с настоящим иском, правительство указывало, что контрактом не предусмотрено распределение нежилых помещений, в связи с чем нежилые помещения в указанных десяти многоквартирных домах являются неурегулированным результатом инвестиционной деятельности и подлежат распределению поровну: 50% площади нежилых помещений (5 870,1 кв.м) - в собственность города Москвы; 50% площади нежилых помещений (5 870,1 кв.м) - в собственность инвестора.

Принимая во внимание реализацию инвестором 50% нежилых помещений (5 870,1 кв.м) в объектах, составляющих долю города Москвы, по мнению истца, общество «Строитель-плюс» обязано погасить образовавшуюся перед городом Москвой задолженность.

Размер задолженности рассчитан истцом на основании отчета независимого оценщика от 13.07.2021 № И78-21 об определении рыночной стоимости 50% площади нежилых помещений в объектах, и составил 574 584 935 руб. 43 коп.

Разрешая спор, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, квалифицировал инвестиционный контракт как договор простого товарищества и, соответственно, применил нормы главы 55 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс, ГК РФ). При этом в качестве вклада истца в совместную деятельность товарищей судами признано предоставление земельного участка для целей, связанных со строительством, без проведения торгов (аукциона).

По выводу судов, распределение площади нежилых помещений между сторонами контракта в данном случае должно производиться по 50 % каждой из сторон, поскольку в отсутствие соглашения об ином вклады сторон предполагаются равными (статьи 1042, 1048 ГК РФ).

В связи с этим суды пришли к выводу о наличии оснований для возложения на ответчика обязанности по подписанию акта о результатах частичной реализации инвестиционного контракта в редакции, предполагающей обязанность общества «Строитель-плюс» осуществить выплату стоимости 50% нежилых помещений (пункт 5) и для взыскания с общества «Строитель-плюс» стоимости указанных помещений в размере 574 584 935 руб. 43 коп.

Одновременно, судами отклонены доводы ответчика о пропуске срока исковой давности, поскольку до подписания акта о реализации инвестиционного проекта отношения между сторонами контракта не завершены.

Арбитражный суд кассационной инстанции согласился с приведенными выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем судами не учтено следующее.

При квалификации договора для решения вопроса о применении к нему правил об отдельных видах договоров (пункты 2 и 3 статьи 421 ГК РФ) необходимо прежде всего учитывать существо законодательного регулирования соответствующего вида обязательств и признаки договоров, предусмотренных законом или иным правовым актом.

Правовая квалификация договора производится независимо от указанного сторонами наименования договора, названия его сторон, наименования способа исполнения и т.п. (пункт 47 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»).

В пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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 № 54), указано, что 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») Кодекса 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.

В случаях когда по условиям договора одна сторона, имеющая в собственности или на ином праве земельный участок, предоставляет его для строительства здания или сооружения, а другая сторона обязуется осуществить строительство, к отношениям сторон по договору подлежат применению правила главы 37 ГК РФ, в том числе правила параграфа 3 названной главы («Строительный подряд»).

При этом, если по условиям договора сторона, осуществившая строительство, имеет право в качестве оплаты по нему получить в собственность помещения в возведенном здании, названный договор следует квалифицировать как смешанный (пункт 3 статьи 421 ГК РФ) и к обязательству по передаче помещений применяются правила о купле-продаже будущей недвижимой вещи (пункт 6 постановления № 54).

Из условий контракта и установленных судами обстоятельств следует, что при заключении данного договора публичным образованием обществу «Строитель-плюс» в аренду был предоставлен земельный участок для осуществления застройки, а общество «Строитель-плюс» обязалось осуществить строительство и передать публичному образованию 10 % жилых помещений (223 квартиры общей площадью 18 520, 71 кв.м), а также объекты социального назначения (школа, детский сад, стадион).

В случае, если в процессе реализации инвестиционного проекта инвестор обеспечит выход площадей по инвестиционному объекту в размерах больших, чем предполагается контрактом, то дополнительная площадь распределяется в тех же соотношениях, что и основная площадь (пункт 3.5 контракта).

Таким образом, по условиям договора помимо предусмотренных контрактом жилых помещений и социальных объектов, город Москва вправе требовать передачи в свою собственность объекты (помещения), которые были возведены сверх объемов строительства, изначально предусмотренных контрактом. При этом в публичную собственность может перейти не более 10% дополнительно созданных площадей, о чем прямо указано в контракте.

Обязательств по передаче публичному образованию иных объектов недвижимости контракт не содержит.

При этом судами не исследованы обстоятельства, касающиеся того, было ли предусмотрено создание нежилых помещений в многоквартирных домах по условиям контракта, либо спорные площади являются дополнительно полученными в результате строительства, из которых 10% площадей должны были быть переданы публичному образованию.

Кроме того, как видно из акта о частичной реализации инвестиционного проекта, обязанность по подписанию которого суды возложили на ответчика, общая площадь нежилых помещений составила 11 740, 2 кв.м (пункт 4), из которых 50%, по доводам правительства, подлежали передаче городу Москве.

Однако в акте также указано, что общая нежилая площадь объектов подсчитана истцом с учетом площади общего пользования и инженерного назначения, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения, в то время как в силу пункта 3.6 контракта создаваемые в процессе инвестирования инженерные коммуникации электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио и телевидения являются собственностью общества «Строитель-плюс».

Исходя из изложенного, выводы судов о наличии оснований для полного удовлетворения требований правительства сделаны с нарушением требований части 2 статьи 65, статьи 71 и части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации без исследования всей совокупности обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела.

При этом нельзя согласиться с выводами судов о квалификации контракта в качестве договора простого товарищества и применении к нему положений статей 1042, 1048 Гражданского кодекса, регулирующих оценку вкладов товарищей и распределение прибыли, полученной товарищами в результате их совместной деятельности.

Согласно пункту 1 статьи 1041 Гражданского кодекса по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

Договор должен быть квалифицирован как договор простого товарищества, когда из его условий усматривается, что каждая из сторон

вносит вклады (передает земельный участок, вносит денежные средства, выполняет работы, поставляет строительные материалы и т.д.) с целью достижения общей цели, а именно создания объекта недвижимости (пункт 7 постановления № 54).

В рассматриваемом случае контракт не содержит условий, предусматривающих соединение вкладов участников, в том числе внесение вклада со стороны Московской области, города Москвы для ведения совместной деятельности. Из условий контракта не вытекает, что публичное образование принимало на себя обязательство внести вклад в общее дело в виде права аренды или посредством передачи земельного участка в общую собственность товарищей.

То обстоятельство, что в соответствии с ранее действовавшим законодательством земельный участок был передан в аренду ответчику без проведения торгов на возмездных условиях, не означает, что тем самым был осуществлен вклад в совместную деятельность, как и возведение застройщиком объекта в размерах больших, чем предполагается контрактом, изменение правовой природы согласованного сторонами обязательства.

Доводы правительства о том, что спорный инвестиционный контракт ранее уже был квалифицирован в качестве договора простого товарищества при рассмотрении дела № А40-82606/2018 Арбитражного суда города Москвы, не могут быть признаны обоснованными.

Согласно части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

При этом правовая квалификация сделки, данная судом по ранее рассмотренному делу, не образует преюдиции по смыслу статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, но учитывается судом, который рассматривает второе дело. Если суд, разрешающий второе дело, придет к иным выводам, он должен указать соответствующие мотивы (определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 06.10.2016 № 305-ЭС16-8204, от 29.03.2016 № 305-ЭС15-16362, от 29.01.2019 № 304-КГ18-15768, от 13.03.2019 № 306-КГ18-19998, от 11.08.2022 № 310-ЭС22-5767 и др.).

Из содержания судебных по делу № А40-82606/2018 Арбитражного суда города Москвы не усматривается, что в ходе рассмотрения данного дела суды оценивали квалифицирующие признаки контракта и пришли

к мотивированному выводу о том, что целью его заключения являлось ведение совместной деятельности, в том числе установили обстоятельства, с неизбежностью влекущие за собой квалификацию контракта в качестве договора простого товарищества.

Само по себе применение судами по названному делу отдельных положений главы 55 Гражданского кодекса для целей определения имущественных притязаний сторон, не свидетельствует об окончательной квалификации отношений. При этом вывод о том, что контракт является договором простого товарищества, в определении Верховного Суда Российской Федерации от 14.06.2019 № 305-ЭС19-8202 по данному делу также не сделан.

Более того, по результатам рассмотрения дела № А41-65536/2020 Арбитражного суда Московской области спорный контракт в части условий о передаче части недвижимого имущества в собственность публичного образования по итогам реализации инвестиционного проекта в качестве оплаты за выполненные им подрядные работы квалифицирован как договор купли-продажи будущей вещи.

Такая квалификация соответствует нормам материального права и сложившейся по данной категории дел многолетней единообразной судебной практике, в том числе изложенной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 21.08.2017 № 305-ЭС17-1467 по делу № А40-229083/2015.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенную в настоящем определении правовую позицию, разрешить вопрос о праве истца на получение стоимости нежилых помещений по результатам реализации инвестиционного проекта с учетом указаний, содержащихся в настоящем определении, принять законные и обоснованные судебные акты.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹–291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 13.05.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.08.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.11.2022 по делу № А40-24848/2022 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

Р.А. Хатыпова

Судья

Н.С. Чучунова