

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС19-23533

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30.12.2019

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу акционерного общества «Кировский сельский строительный комбинат» на постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 17.10.2019 по делу № А28-13691/2018 Арбитражного суда Кировской области

УСТАНОВИЛ:

акционерное общество "Кировский сельский строительный комбинат" (далее - истец, Общество, АО "Кировский сельский строительный комбинат") обратилось в Арбитражный суд Кировской области с заявлением к администрации города Кирова (далее- Администрация) о признании недействительным одностороннего отказа от договора о развитии застроенной территории от 09.04.2013, выраженного в письме от 16.01.2018 N 182-01-05ДМС.

Решением Арбитражного суда Кировской области от 01.03.2019, оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 30.05.2019, требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 17.10.2019 решение от 01.03.2019 и постановление от 30.05.2019 отменены, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, оставить в силе решение и постановление судов первой апелляционной инстанции,

ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судом кассационной инстанций не было оценено заявление АО «Кировск ССК» о применении принципа эстоппель.

Администрация г.Кирова ввела в заблуждение АО «Кировский ССК» относительно исполнения обязанности по расселению и предоставлению квартир Сандаковой И.А., Мельниковой А.И. в срок до 16.08.2018.

Решение суда первой инстанции содержит правильные выводы о ничтожности условий договора по расселению тех домов, которые не существовали в момент заключения договора.

Выселение граждан из домов №51а и №51б по ул. Профсоюзной произошло в 2001 в связи со сносом домов и никакой связи с решением органа местного самоуправления о развитии застроенной территории и заключением с истцом договора от 09.04.2013 не имело.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, в соответствии с постановлением Администрации от 25.07.2011 № 2303-п принято решение о развитии застроенной территории в квартале улиц Карла Маркса – Энергетиков – Володарского – Профсоюзная в Первомайском районе города Кирова» (квартал 43:40:000215). Указанным постановлением утвержден перечень зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции (16): г. Киров, ул. Профсоюзная, д. 55, 55а, 55б, 51а, 51б, 57, 59, 61 и 63; сл. Шевели, д. 36, 54, 56, 52, 58 и 40а.

По результатам аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в квартале улиц Карла Маркса – Энергетиков – Володарского – Профсоюзная в Первомайском районе города Кирова (квартал 43:40:000215), который был признан несостоявшимся по причине подачи заявки единственной организацией – Общества (протокол от 12.03.2013 № 39) между ним и муниципальным образованием «город Киров» в лице Администрации был заключен соответствующий договор от 0.04.2013, предусматривающий развитие застроенной территории в квартале улиц Карла

Маркса – Энергетиков – Володарского – Профсоюзная в Первомайском районе города Кирова (квартал 43:40:000215), ориентировочной площадью 27 741 гектар, в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Кирова, утвержденными решением Кировской городской Думы от 29.04.2009 № 29/10, для территориальной зоны Ц-2П (пункт 1 договора).

Права и обязанности сторон установлены разделом 3 договора, в пункте 3.2 которого предусмотрено, что единственный участник обязуется:

- подготовить проект планировки застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; срок исполнения – шесть месяцев (подпункт 1);

- 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; срок исполнения – три года (подпункт 2);

- уплатить выкупную цену за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, срок исполнения – шесть месяцев (подпункт 3);

- осуществить строительство на застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории, срок исполнения – шесть лет (подпункт 4);

- осуществить ввод в эксплуатацию объектов инженерной инфраструктуры и в течение четырех месяцев с даты получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию безвозмездно передать в муниципальную собственность (подпункт 5).

Договор заключен сроком на шесть лет (с 09.04.2013 по 08.04.2019; пункт 3.5 договора).

Порядок изменения и расторжения договора установлен разделом 6 договора.

Согласно подпункту 1 пункта 6.3 договора Администрация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае неисполнения единственным участником обязательств, предусмотренных подпунктами 1 – 3 пункта 3.2 договора.

В ходе исполнения договора Общество 07.11.2016, 07.06.2017 и 12.04.2017 представило в Администрацию проект планировки застроенной территории.

Документация по планировке застроенной территории в квартале улиц Карла Маркса – Энергетиков – Володарского – Профсоюзная в Первомайском районе города Кирова была утверждена Администрацией распоряжением от 11.10.2017 № 4838-зр.

Администрация 16.01.2018 сообщила Обществу об одностороннем отказе от договора от 09.04.2013 со ссылкой на статью 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 9-10 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации и подпункт 1 пункта 6.3 договора, а также указало о прекращении действия договора с момента получения уведомления.

Основанием для одностороннего отказа от договора явилось неисполнение истцом подпунктов 2 и 3 пункта 3.2 договора. В ответе от 22.01.2018 Общество сообщило о неправомерности требований Администрации.

В письмах от 02.10.2018 и 12.10.2018 Администрация вновь указала Обществу о расторжении спорного договора с 24.01.2018 на основании письма от 16.01.2018 № 182-01-05ДМС.

Впоследствии постановлением Администрации города Кирова от 20.11.2018 № 3021-п постановление от 25.07.2011 № 2303-п было отменено, распоряжение от 11.10.2017 № 4838-зр отменено распоряжением от 28.11.2018 № 4308-зр.

Полагая, что отказ от договора является недействительным, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Удовлетворяя требования Общества, суд первой инстанции руководствовался статьями 46.1 и 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации и исходил из того, что дома № 51а и 51б по улице Профсоюзной города Кирова полностью снесены в 2001 году, то есть за 12 лет до заключения спорного договора, что исключает обязанность истца по предоставлению жилых помещений зарегистрированным в них гражданам и свидетельствует о ничтожности соответствующего условия договора.

Суд апелляционной инстанции не согласился с данным выводом, поскольку с учетом принципа свободы договора Общество, участвуя в конкурсе на право заключения договора и заключая договор развития застроенной территории, должно было и обязано исследовать предполагаемый район застройки, определить, что из себя представляют подлежащие сносу дома, в том числе снесенные дома, являющиеся составной частью территории, подлежащей застройке, и определить примерные затраты, связанные с предоставлением гражданам новых жилых помещений. Однако, исходя из выполнения истцом большей части обязательств по договору и отсутствия нарушений Обществом иных существенных условий договора о развитии застроенной территории, апелляционный суд счел заявленные истцом требования обоснованными.

Отменяя судебные акты и отказывая в удовлетворении требований, суд округа обоснованно исходил из следующего.

В силу статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором. В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

Согласно части 1 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 настоящей статьи, а другая сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с пунктами 7 – 9 части 3 настоящей статьи. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

Существенным условием договора о развитии застроенной территории является, в частности, обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, создать либо приобрести, а также передать в государственную или 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, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства (пункт 4 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Положениями части 5 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен запрет включения в договор условия о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, за исключением жилых помещений, указанных в пункте 4 части 3 настоящей статьи, а также установление иных условий договора, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправления.

Таким образом, исключение составляют жилые помещения, которые могут быть переданы в муниципальную или государственную собственность в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, то есть, в отношении которых заключены договоры социального найма или найма специализированного жилого помещения.

В соответствии с пунктом 1 части 9 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных пунктами 3 – 5 части 3 и пунктом 4 части 4 настоящей статьи, в том числе в случае неисполнения обязательства о создании или приобретении, а также о передаче в государственную или муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, расположенных на застроенной территории.

Общество при заключении договора обязалось в срок до 09.04.2016 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 (подпункт 2 пункта 3.2 договора).

Однако в установленный в договоре срок Общество не исполнило указанные обязательства, в частности, не исполнило обязанности по переселению нанимателей Мельниковой А.И. (ул. Профсоюзная, д. 51а, кв. 2) и Сандакова И.А. (ул. Профсоюзная, д. 51б, кв. 1).

Указанные жилые дома включены в план развития застроенной территории в квартале улиц Карла Маркса – Энергетиков – Володарского – Профсоюзная в Первомайском районе города Кирова» (квартал 43:40:000215).

Снос названных домов в 2001 году не освобождает застройщика от принятых на себя обязательств; участвуя в конкурсе на право заключения договора и заключая договор развития застроенной территории, Общество должно было и обязано исследовать предполагаемый район застройки, определить, что из себя представляют подлежащие сносу дома, в том числе снесенные дома, являющиеся составной частью территории, подлежащей застройке, и определить примерные затраты, связанные с предоставлением гражданам новых жилых помещений.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы акционерного общества «Кировский сельский строительный комбинат» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова