

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС19-27299

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27.02.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «СеверСтрой» на постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.10.2019 по делу № А75-18337/2018 Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры,

УСТАНОВИЛ:

Администрация города Сургута (далее - Администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "СеверСтрой" (далее - ООО "СеверСтрой", ответчик) о понуждении ООО "СеверСтрой" к заключению дополнительного соглашения к договору от 11.03.2016 N 17-10-3755/6 о развитии застроенной территории части микрорайона 21-22 города Сургута на следующих условиях:

"1. В целях обеспечения застроенной территории части микрорайона 21-22, подлежащей развитию, объектами социальной инфраструктуры Сторона 2 в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 23.03.2015 N 1934 "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории части микрорайона 21-22 города Сургута, подлежащего развитию", постановлением Администрации города от 24.08.2016 N 6397 "Об утверждении корректировки проекта межевания территории части микрорайона 21-22 города Сургута, подлежащего развитию" обязана осуществить:

1.1. Строительство объекта "Дошкольное образовательное учреждение на 54 места (2 возрастные группы) в блок-секции жилого дома N 4". Параметры и характеристики объекта изложены в приложении 1 к настоящему дополнительному соглашению.

1.2. Строительство объекта "Школа - детский сад в 21-22 микрорайонах города Сургута мощностью 300 мест (200 учащихся/100 мест)" (реконструкция муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения N 92 "Веснушка"), Параметры и характеристики объекта изложены в приложении 2 к настоящему дополнительному соглашению.

2. Сторона 2 обязана осуществить строительство и ввод в эксплуатацию (получить разрешение на ввод в эксплуатацию) объектов, указанных в пункте 1 настоящего дополнительного соглашения в срок до 11 марта 2021 года.

3. Сторона 2 обязана в течение 6 месяцев с даты получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, указанных в пункте 1 настоящего дополнительного соглашения безвозмездно передать их в собственность муниципального образования городской округ город Сургут вместе с документами, необходимыми для регистрации муниципальной собственности на указанные объекты, в том числе документы, подтверждающие факт создания объектов.

4. Сторона 2 обязана обеспечить оснащение объектов, указанных в пункте 1 настоящего дополнительного соглашения, средствами обучения и воспитания, необходимыми для реализации программ начального общего образования, а также требуемым монтируемым и немонтируемым оборудованием.

5. Технические задания на объекты, указанные в пункте 1, являются неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения.

6. Во всем остальном, что не установлено настоящим дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями договора от 11.03.2016 N 17-10-3755/6 о развитии застроенной территории - части микрорайона 21-22 города Сургута.

7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания его Сторонами. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Стороны 1, один экземпляр для Стороны 2."

Решением от 04.02.2019 Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры искивые требования Администрации удовлетворены, суд первой инстанции понудил ООО "СеверСтрой" заключить дополнительное соглашение к договору о развитии застроенной территории - части микрорайона 21-22 города Сургута от 11.03.2016 N 17-10-3755/6 на условиях, указанных в данном решении.

Постановлением от 31.07.2019 Восьмого арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции отменено, принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении искивых требований.

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.10.2019 апелляционное постановление от 31.07.2019 отменено, решение от 04.02.2019 оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить апелляционное постановление, оставив в силе судебный акт апелляционной инстанции, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судом первой и кассационной инстанций сделаны необоснованные выводы о том, что в соответствии с пунктами 3.1.1, 3.1.4, 3.1.5 договора ответчик принял на себя обязательство заключить после утверждения изменений в проект планировки и проект межевания дополнительные соглашения к договору, отражающие наименование и характеристики строительства и (или) реконструкции объектов социальной инфраструктуры.

Между тем, исходя из условий договора, условий аукционной документации невозможно было установить размер и объем будущего обязательства по осуществлению строительства объектов социальной инфраструктуры (школа, детский сад). Также из указанных документов невозможно установить следующее:

- какие конкретно объекты инженерной, коммунально-бытовой, социальной инфраструктуры (вид, наименование и характеристика) обязан построить ответчик как застройщик;

- за чей счет осуществляется финансирование строительства указанных объектов;

- условия и объем участия города Сургута в финансировании строительства указанных объектов. К условиям договора, которые устанавливают обязательства сторон в будущем заключить дополнительное соглашение к договору, применимы положения Гражданского кодекса Российской Федерации о предварительном договоре (статья 429 ГК РФ). В этой связи, так как ни в договоре, ни в аукционной документации не детализированы и не предусмотрены идентифицирующие существо обязательства сторон критерии, с помощью которых, в свою очередь, можно было бы установить, в отношении каких именно объектов социальной инфраструктуры должно быть заключено дополнительное соглашение, заявитель считает, что сторонами предварительного договора не достигнуто в этой части соглашение.

Заключение дополнительного соглашения на условиях истца является односторонним изменением условий договора, заключенного на торгах, при отсутствии на то законных оснований, а также нарушает принцип свободы договора.

При наличии информации на момент проведения аукциона о том, какие именно объекты социальной инфраструктуры подлежат строительству, а также информации об объемах строительства, характеристиках и конкретных показателях указанных объектов, у ответчика имела бы возможность изменить свое решение по вопросу участия в аукционе, в связи с экономической нецелесообразностью этой сделки.

В материалах дела отсутствуют доказательства того, что отчет об оценке от 19.11.2015 №128\он при определении стоимости права на заключение договора о развитии застроенной территории микрорайона 21-22 города Сургута, являлся частью аукционной документации и был доступен для ознакомления участников аукциона.

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, 11.03.2016 между Администрацией и ООО "СеверСтрой" заключен договор N 17-10-3755/6 о развитии застроенной территории - части микрорайона 21-22 города Сургута (далее - договор).

Договор заключен с ответчиком как с единственным участником аукциона, признанного несостоявшимся по итогам рассмотрения заявок на участие в аукционе в городе Сургуте 15.02.2016 (пункт 1.1 договора).

Общество обязуется в установленные договором сроки выполнить предусмотренные договором обязательства, а Администрация города обязуется создать предусмотренные договором условия для выполнения стороной своих обязательств (пункт 1.1 договора).

Общество обязуется в течение 5 лет с момента вступления в силу договора осуществить в установленном порядке строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, коммунально-бытовой, социальной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения территории. Наименование и характеристики строительства и (или) реконструкции объектов социальной инфраструктуры должны быть определены сторонами дополнительным соглашением к договору после утверждения проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, подготовленного в соответствии с пунктом 3.1.1 договора (пункт 3.1.5 договора).

Пунктом 3.1.6 договора установлена обязанность Общества осуществить ввод в эксплуатацию объектов инженерной, коммунально-бытовой, социальной инфраструктуры и передать их безвозмездно в собственность муниципального образования городской округ город Сургут.

Во исполнение условий договора Общество разработало изменения в проект планировки и проект межевания территории части микрорайона 21-22

города Сургута, по результатам чего принято постановление Администрации города от 24.08.2016 N 6397 об утверждении соответствующих изменений.

Откорректированный проект планировки предусматривает строительство объектов социальной инфраструктуры - образовательных учреждений.

Администрацией в адрес Общества направлен проект дополнительного соглашения к договору, предусматривающий определение наименования и характеристик строительства и (или) реконструкции объектов социальной инфраструктуры дополнительным соглашением к договору после утверждения проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории части микрорайона 21-22 города Сургута (письмо от 16.05.2018 N 02-02-3488/18-0).

Таковыми объектами являются "Дошкольное образовательное учреждение на 54 места (2 возрастные группы) в блок-секции жилого дома N 4" и "Школадетский сад в 21-22 микрорайонах города Сургута мощностью 300 мест (200 учащихся/100 мест)" (реконструкция муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения N 92 "Веснушка").

Общество, рассмотрев проект дополнительного соглашения, сообщило об отсутствии дополнительных источников финансирования образовательных объектов (письмо от 04.06.2018 N 943).

В связи с отказом Общества от подписания дополнительного соглашения Администрация обратилась в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования, правомерно исходил из следующего.

В силу положений статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено указанным Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) в договоре о развитии застроенной территории в качестве существенных условий могут быть предусмотрены обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, указание видов объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, и подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность.

Установив несоблюдение ООО "СеверСтрой" обязанности по согласованию наименования и характеристики объектов социальной инфраструктуры, которые должны были быть построены и реконструированы

ООО "СеверСтрой", признав, что указанное нарушение влечет для Администрации такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что вправе была рассчитывать при заключении договора, суд первой инстанции обоснованно указал на правомерность требований Администрации о внесении изменений в договор путем заключения дополнительного соглашения.

Приложения N 1 и N 2 к проекту дополнительного соглашения содержат параметры объектов социальной инфраструктуры, которые включают в себя количество и размер помещений, с указанием их целевого назначения, пункт 3.1.1 договора предусматривает обязательство ответчика в первую очередь разработать изменения в проект планировки и проект межевания территории части микрорайона 21-22 города Сургута, которые позволяют определить основные параметры объектов социальной сферы, требуемые для обеспечения нужд населения микрорайона 21-22 города Сургута.

Суд округа, признав правильными выводы суда первой инстанции и отклоняя доводы заявителя жалобы, справедливо отметил, что условия договора не устанавливали обязанность Администрации финансировать строительство и реконструкцию объектов социальной сферы, строительство и реконструкция которых предусмотрено документацией, разработанной ООО "СеверСтрой".

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 общества с ограниченной ответственностью «СеверСтрой» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова