

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС20-11459

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 05.04.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.06.2020 по делу № А40-60364/2018,

УСТАНОВИЛ:

жилищно-строительный кооператив «Работники Академии Наук СССР» (далее – Кооператив) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к Правительству Москвы (далее – Правительство) об обязанности подписать акт о результатах реализации инвестиционного проекта согласно инвестиционному контракту от 29.06.2005 № 13-032085-5601-0026-00001-05 (далее – контракт) в редакции, предложенной Кооперативом.

В свою очередь Правительство предъявило встречные требования об обязанности Кооператива подписать акт о результатах реализации инвестиционного проекта согласно контракту в редакции, предложенной Правительством.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент), Департамент экономической политики и развития города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства города Москвы, Префектура ЮЗАО города Москвы, Кузнецова Анастасия Владимировна.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 05.04.2019 первоначальный иск удовлетворен; в удовлетворении встречных требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного от 27.01.2020 решение от 05.04.2019 отменено, в удовлетворении первоначального иска отказано, встречные требования удовлетворены в полном объеме.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29.06.2020 апелляционное постановление от 27.01.2020 отменено, решение от 05.04.2019 оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить решение суда первой инстанции и постановление суда округа, оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявители указывают, что поскольку Кооперативом нарушено условие контракта о предоставлении Правительству помещений с определенными характеристиками, суд апелляционной инстанции правомерно обязал подписать акт реализации, не предусматривающий раздел долевой собственности на объект в натуре, а обязывающий предоставить 4208/5664 частей в праве общей долевой собственности на помещение. Указанные Кооперативом помещения не являются отдельным функциональным блоком; имеют проходы в иные помещения.

В рассматриваемом случае не имеет правового значения платежное поручение, подтверждающее оплату в бюджет города Москвы компенсации, в связи с передачей городу по акту реализации помещений на 4 этаже в строении 3 общей площадью 420, 8 кв. м.

Кроме того, заявители отмечают, что решением Гагаринского районного суда города Москвы от 27.08.2019 по делу № 2-2732/19 право собственности Кузнецовой А.В. на часть спорных нежилых помещений признано отсутствующим.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, Кооператив является заказчиком-инвестором строительства многофункционального жилого комплекса по адресу: Москва, ЮЗАО, ул. Архитектора Власова, вл. 13-21, квартал 15Б, в соответствии с

инвестиционным контрактом в редакции дополнительных соглашений № 1-5, заключенных с Правительством.

В соответствии с условиями инвестиционного контракта по факту завершения строительства строений № 1, № 2 и № 4 между Кооперативом и Правительством подписаны акты о результатах частичной реализации инвестиционного проекта, согласно которым произведен фактический раздел помещений в указанных строениях.

Последнее строение - нежилое здание КБО с библиотекой (строение № 3), было построено и сдано в эксплуатацию 17.10.2014. Однако акт реализации инвестиционного контракта в части распределения помещений в строении № 3 до настоящего времени сторонами не подписан.

Объект введен в эксплуатацию, что подтверждается разрешением Мосгосстройнадзора на ввод объекта в эксплуатацию от 17.10.2014 № RU77150000-005980.

В соответствии с пунктом 3.1.1 контракта распределение между сторонами общей нежилой площади объекта осуществляется в следующем соотношении: администрации - 40%; инвестору - 60%.

По нежилой площади в объектах, построенных в рамках реализации контракта, сторонами оформлены акты и дополнения о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части распределения нежилых помещений и машиномест подземной автостоянки.

С учетом итогового фактического распределения нежилой площади в рамках контракта в объектах по адресам: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 8, 10, а также с учетом пункта 7.1 акта общая задолженность инвестора перед администрацией составляет 3,2 кв. м нежилой площади.

Согласно отчету об оценке от 09.11.2017 № 876г-28-1 задолженность инвестора в денежном выражении составляет 378 454 руб. (с учетом НДС) или 320 723 руб. 73 коп. (без учета НДС). На отчет об оценке получено положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков от 28.11.2017 № 1265/17-st.

Указанные денежные средства в размере 320 723 руб. 73 коп. (без НДС) перечислены инвестором в установленном порядке в бюджет города Москвы в полном объеме, что подтверждается платежным поручением от 22.12.2017.

Письмом от 29.06.2016 № 84 Кооператив сообщил Департаменту об отказе в выкупе городской доли по контракту в связи с потерей возможности финансирования.

В соответствии с положениями пункта 3 приложения № 1 к контракту в редакции дополнительного соглашения от 02.05.2012 № 5 стороны обязались завершить расчеты, урегулировать претензии и подписать акт о результатах реализации инвестиционного проекта, оформляющий их имущественные права, не позднее 2 (двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Как указывает истец, строение № 3, имущественные права на которое подлежали оформлению в рамках истребуемого акта реализации, было построено и сдано в эксплуатацию 17.10.2014; акт реализации до настоящего времени не оформлен, в связи с чем Кооператив не имеет возможности полноценно

осуществлять хозяйственную деятельность, зарегистрировать права собственности на свою долю в объекте, а соответственно, несет финансовые потери.

Акт реализации согласован сторонами (итоговая редакция была направлена посредством электронной почты Департаментом в адрес председателя правления Кооператива), подписан и передан на подписание в Департамент вместе с письмом от 06.03.2018 № 27.

Вариант раздела нежилых помещений в строении № 3, направленный Кооперативом, был отклонен Департаментом со ссылкой на то, что предлагаемые ответчику нежилые помещения не являются отдельным функциональным блоком с изолированным входом (письмо от 20.02.2017 № Э-ДГИ-6693/17-1).

Кооперативом разработан и предложен ответчику другой вариант раздела нежилых помещений в строении № 3, согласно которому ответчику передаются нежилые помещения, являющиеся отдельным функциональным блоком с изолированным входом (письмо от 28.02.2017 № 26).

Данный вариант раздела нежилых помещений в строении № 3 был принят Департаментом и на Кооператив возложена обязанность уплатить дополнительно ответчику 320 723 руб. 73 руб. в связи с передачей ответчику помещений меньшей площадью, чем было предусмотрено условиями контракта (письма Департамента от 10.06.2017 № ДГИ-1-42364/17-1, от 23.10.2017 № ДГИ-1-84559/17-1, от 22.12.2017 № ДГИ-И-56/17).

Кооператив внес 320 723 руб. 73 коп. за 3,2 кв. м в связи с передачей ответчику помещений меньшей площадью, чем было предусмотрено условиями инвестиционного контракта, о чем уведомил Департамент письмами от 22.12.2017 № 172; 14.02.2018 N 21.

В свою очередь Правительство с предложенной истцом редакцией акта о результатах реализации инвестиционного контракта не согласилось, предложило подписать акт в предложенной им редакции.

Актом о результатах реализации инвестиционного проекта в редакции Правительства предлагается распределить последнему в долевую собственность (4208/5664) комнату № 1 общей площадью 566,4 кв. м помещения II этажа 1.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для обращения Комитета с первоначальным иском, в связи с чем Правительство заявило встречные требования.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьями 218, 219, 244, 252, 309, 310, 421, 431 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 8, 15, 16, 19 Федерального закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон № 39-ФЗ), статьями 1, 4, 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», положениями Закона РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1, Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», удовлетворил первоначальный иск и отказал в удовлетворении встречных требований, исходя из того, что вариант раздела нежилых помещений в строении № 3, представленный истцом был принят Департаментом, на Кооператив была возложена обязанность дополнительно

уплатить ответчику 320 723 руб. 73 руб., которая выполнена последним, и принимая во внимание, что комната № 1 на 1 этаже в помещении II в строении № 3, площадью 556,4 кв. м, существенно превышает причитающуюся ответчику долю согласно инвестиционному контракту, не является отдельным функциональным блоком с изолированным входом, а также учитывая, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, 20.09.2017 за Кузнецовой А.В. было зарегистрировано право собственности на помещение, находящееся на первом этаже здания по адресу Москва, ул. Архитектора Власова, д. 8, корп. 1, пом. II.

Суд апелляционной инстанции, повторно исследовав материалы дела, отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил встречные требования, отказал в удовлетворении первоначального иска, исходя из того, что поскольку инвестор не обеспечил наличие в построенном объекте нежилых помещений, которые могли бы управляться и эксплуатироваться как единый объект недвижимости и которые по площади соответствовали бы той, что причитается Правительству по условиям контракта, то Правительству в долевую собственность подлежит передача помещения большей площади, которое образует отдельный функциональный блок с изолированным входом, указав на то, что предварительное обсуждение способа и порядка раздела помещений, на которое ссылается истец, не привело к достижению сторонами инвестиционного контракта соглашения по возникшему вопросу.

Апелляционным судом было принято во внимание, что вступившим в законную силу решением Гагаринского районного суда города Москвы от 27.08.2019 по делу N 02-2732/2019 по иску Правительства право собственности Кузнецовой А.В. на помещение II общей площадью 777,4 кв. м этажа 1 признано отсутствующим.

Суд округа, проверив правильность применения норм материального и процессуального права, соответствие выводов об их применении установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, отменил постановление суда апелляционной инстанции, оставил в силе решение первой инстанции, согласившись с его выводами о том, что акт о результатах реализации инвестиционного проекта в редакции Кооператива, соответствует положениям контракта и не нарушает прав и законных интересов Правительства, отметив, что согласно условия контракта в связи с окончанием его реализации у сторон прекращается право общей долевой собственности на имущество и возникает право собственности на конкретные помещения.

Кассационная инстанция также обоснованно исходила из того, что согласно пункту 3 статьи 3 Закона № 39-ФЗ объект инвестиционной деятельности, строительство которого осуществляется с привлечением внебюджетных источников финансирования на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, по договору, заключенному с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием до 01.01.2011 и предусматривающему распределение площади соответствующего объекта инвестиционной деятельности между сторонами данного договора, признается долевой собственностью сторон данного договора

до момента государственной регистрации права собственности на этот объект в соответствии со статьей 24.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с учетом распределения долей, предусмотренного данным договором.

Согласно статье 218 Гражданского кодекса право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

По смыслу пункта 2 статьи 252 Гражданского кодекса, предусматривающего право участника долевой собственности требовать выдела своей доли из общего имущества, выдел такой доли из общего имущества представляет собой переход части этого имущества в собственность участника общей собственности пропорционально его доле в праве общей собственности и прекращение для этого лица права на долю в общем имуществе.

В данном случае, раздел долевой собственности на объект в натуре происходит между сторонами инвестиционного контракта - Кооперативом и Правительством, учитывая, что в соответствии с пунктом 3.1.1 контракта распределение между сторонами общей нежилой площади объекта осуществляется в следующем соотношении: администрации 40% общей нежилой площади, а инвестору – 60%, что подразумевает прекращение на него права общей долевой собственности сторон, с возникновением у каждой права собственности на конкретные помещения объекта.

В связи с изложенным, требования Правительства о подписании акта реализации, не предусматривающего раздел долевой собственности на объект в натуре, с сохранением общей долевой собственности не могут быть признаны обоснованными.

Суд округа верно указал на ошибочность выводов суда апелляционной инстанции относительно того, что поскольку вступившим в законную силу решением Гагаринского районного суда города Москвы от 27.08.2019 по делу № 02-2732/2019 по иску Правительства право собственности Кузнецовой А.В. на помещение II общей площадью 777,4 кв. м этажа 1 признано отсутствующим, то в настоящее время отсутствуют какие-либо правовые препятствия для распределения комнаты № 1 помещения II этажа 1 между всеми сторонами инвестиционного контракта, поскольку Кузнецова А.В. имеет право на получение помещения на основании действующего, действительного и зарегистрированного в установленном порядке договора участия в долевом строительстве от 08.06.2010 № АВ-П, а соответственно, указанное решение по делу № 2-2732/19 не лишает Кузнецову А.В. права на получение в собственность помещения на основании названного договора после подписания между истцом и ответчиком акта реализации по инвестиционному контракту.

Установленная судом первой инстанции совокупность противоречивых действий Правительства, Департамента позволила сделать вывод о необоснованности применения к Кооперативу статьи 10 Гражданского кодекса и неправомерности определения его как недобросовестного инвестора.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судом первой инстанции и окружным судом нарушениях норм материального и

процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 АПК РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова