

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС21-12710

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11.08.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Колобкова Дмитрия Николаевича на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.09.2020, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.12.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.04.2021 по делу № А56-9266/2020,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Колобков Дмитрий Николаевич, ОГРНИП 312784703000380, обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Санкт-Петербургскому государственному казенному учреждению "Имущество Санкт-Петербурга", адрес: 191114, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, лит. А, пом. 2Н, ОГРН 1177847189190, ИНН 7840066803 (далее - Учреждение), об изменении пунктов 1.1.1 и 3.2.3 договора купли-продажи от 01.06.2016 N 028-АЗ путем изложения абзаца четвертого пункта 1.1.1 и абзаца первого пункта 3.2.3 в следующей редакции: "осуществить капитальный ремонт, реконструкцию здания в течение 71 месяца с момента государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи".

Учреждение обратилось в суд со встречным иском об обязанности предпринимателя Колобкова Д.Н. исполнить обязательства, предусмотренные пунктами 3.2.3 и 3.2.7 договора купли-продажи от 01.06.2016 N 028-АЗ в

течение двух лет с момента вступления решения суда в законную силу, с присуждением судебной неустойки на случай неисполнения судебного акта.

Определением от 25.08.2020 встречное исковое заявление Учреждения принято к производству для совместного рассмотрения с первоначальным иском предпринимателя.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.09.2020, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.12.2020 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.04.2021, в удовлетворении первоначального и встречного исков отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что договор заключен по результатам аукциона по продаже государственного имущества, проведенного на основании распоряжения Комитета имущественных отношений от 05.04.2016 №610-рз и в соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного имущества».

ИП Колобков Д.Н. был признан победителем аукциона, как участник, предложивший наиболее высокую цену на приобретаемое имущество.

Изменение условий заключенного договора по истечении 4-х лет после его заключения в части изменении срока осуществления капитального ремонта, реконструкции здания, не являющегося существенным, и не оказывающим влияние на его стоимость, исходя из требований действующего законодательства в сфере защиты конкуренции, не влечет нарушения прав и не ставит в неравное положение иных участников торгов, предложивших значительно меньшую цену, чем ИП Колобков Д.Н.

Возможность изменения сроков выполнения работ по контракту предусмотрены пунктом 9 статьи 95 Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок, товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Отсутствие определенного предмета охраны по объекту было установлено только в результате проведения историко-архитектурной экспертизы по представленной проектной документации, срок проведения которой установлен с 01.08.2018 по 14.02.2019.

Только 25.12.2018 распоряжением №551-Р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Казармы Офицерской стрелковой школы(6 зданий) в отношении здания, являющегося предметом договора между ИП Колобковым Д.Н. и Учреждением, был определен предмет охраны выявленного объекта культурного наследия.

Отсутствие распорядительного акта Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории культуры Санкт-Петербурга ,утвержденным постановлением было бы отказом в получении

положительного заключения по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота.

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, между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (продавцом) и предпринимателем Колобковым Д.Н. (покупателем) был заключен договор купли-продажи от 01.06.2016 N 028-АЗ (далее - Договор), в соответствии с которым продавец обязался передать, а покупатель принять и оплатить земельный участок площадью 798 кв. м с кадастровым номером 78:40:2053101:3505 (далее - участок) и расположенное на нем здание площадью 1025,1 кв. м с кадастровым номером 78:40:2053101:3133 по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Владимирская ул., д. 16, лит. А (далее - Здание).

В преамбуле Договора указано, что он заключен на основании протокола об итогах аукциона от 25.06.2016.

Здание и участок переданы покупателю по акту приема-передачи от 06.07.2016.

В пункте 1.1.1 договора в качестве обременений участка сторонами указано на осуществление капитального ремонта, реконструкции здания в течение 42 месяцев с момента заключения договора, в пункте 1.1.2 договора в составе обременений здания - на наличие у него статуса выявленного объекта культурного наследия - "Казарма Офицерской стрелковой школы" на основании приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - КГИОП) от 20.02.2001 N 15 с указанием требований по его содержанию и использованию, установленных в пунктах 1 - 2 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

В соответствии с пунктом 3.2.3 договора покупатель принял на себя обязательство осуществить капитальный ремонт, реконструкцию здания в течение 42 месяцев с момента заключения договора. В этом пункте стороны указали, что названные обязательства являются существенным условием Договора.

Дополнительным соглашением от 28.08.2019 Учреждение определено в качестве представителя продавца по договору.

Ссылаясь на то, что в период с 28.07.2016 (с даты государственной регистрации права собственности на здание и участок) до 25.12.2018 - даты издания распоряжения КГИОП N 551-р об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия у покупателя отсутствовала возможность исполнения обязательства по осуществлению капитального ремонта или реконструкции здания ввиду неопределенности предмета охраны выявленного объекта культурного наследия, а также указывая на недостижение сторонами соглашения об изменении условий договора, предприниматель обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Учреждение, указывая на неисполнение предпринимателем обязанности по осуществлению капитального ремонта или реконструкции здания в установленный договором срок, обратилось в суд со встречным иском к предпринимателю о понуждении последнего к исполнению названного обязательства в течение двух лет с момента вступления в силу решения суда.

Отказывая в удовлетворении первоначального и встречного исков, суды обоснованно исходили из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) основанием для изменения или расторжения договора, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа, является существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

В соответствии с пунктом 2 статьи 451 ГК РФ если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 указанной статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий: в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет; изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота; исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной

стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора; из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Исследовав и оценив доказательства пол правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь указанными выше нормами права, суды пришли к выводам о том, что требования предпринимателя направлены на изменение как условия, предусмотренного пунктом 1.1.1 договора в качестве обременения участка, так и пункта 3.2.3 договора; предложенная истцом редакция отдельных абзацев названных пунктов предполагает изменение как момента начала исчисления срока (на дату государственной регистрации права собственности вместо даты заключения Договора), так и периода исполнения обязательства (вместо 42 месяцев - 71 месяц); такое изменение существенных условий договора имеет значение для определения цены на торгах.

Отказывая в удовлетворении требования Учреждения, суды исходили из того, что предприниматель не уклоняется от исполнения принятых на себя обязательств.

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 индивидуального предпринимателя Колобкова Дмитрия Николаевича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова