

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС22-5684

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07.09.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) индивидуального предпринимателя Козлова Александра Федоровича на решение Арбитражного суда Республики Коми от 26.05.2021, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 26.08.2021 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.01.2022 по делу № А29-1452/2021

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Козлов Александр Федорович (далее – Предприниматель) обратился с в Арбитражный суд Республики Коми с иском к Фонду развития жилищного строительства Республики Коми (далее – Фонд) о взыскании 17 000 000 рублей предварительной оплаты по договору, 2 932 592 рублей 26 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами, 23 287 109 рублей 20 копеек убытков в виде упущенной выгоды (разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре, и текущей рыночной стоимостью), 4 017 152 рублей 70 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами, 27 029 520 рублей убытков в виде упущенной выгоды (аренда помещений).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «СеверСтройИнвест» (далее – Общество).

Решением Арбитражного суда Республики Коми от 26.05.2021, оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда

от 26.08.2021 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.01.2022, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что из содержания инвестиционного договора и соглашения следует, что по существу между Обществом, правопреемником которого является Фонд, и Предпринимателем сложились отношения по купле-продаже будущей недвижимой вещи, последний выступил ее покупателем, внесшим предварительную оплату посредством передачи принадлежащего ему имущества.

Следовательно, Предприниматель обладает всеми правами покупателя, предоставленными ему законом.

Поскольку по настоящее время Предпринимателю, как покупателю, (инвестору) не переданы помещения, в счет которых им была внесена предварительная оплата, а право на подлежащие передачи помещения на основании соглашения в настоящее время зарегистрированы в ЕГРП за Фондом, как за продавцом, у истца возникло законное право потребовать от ответчика возврата уплаченной денежной суммы и процентов, а также возмещения причиненных убытков.

Суды неправомочно не применили статьи 382, 384, 391, 487 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснения, изложенные в пунктах 4, 5 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».

Передача прав и обязанностей новому застройщику не может производиться на дискриминационных условиях, предполагающих осуществление расчетов только с отдельными инвесторами (кредиторами) и лишение части инвесторов (кредиторов) принадлежащих им прав в отношении строящегося объекта без выплаты какой-либо равноценной компенсации.

Интересы одной стороны частного-правового отношения не могут быть принесены в жертву интересам другой, не нарушившей закон, тем более что финансирование, как правило, увеличивает стоимость объекта, который был передан Фонду, то есть уменьшает его затраты на завершение мероприятий по строительству. Должники-застройщики зачастую не имеют какого-либо иного ликвидного имущества, помимо прав на земельный участок и возводимый на нем объект незавершенного строительства. Соответственно, передача прав на них приобретателю, прекращение обязательств по передаче имущества перед частью инвесторов имеет не только признаки нарушения конституционно-значимых принципов равенства, правовой определенности и стабильности оборота, но и признаки лишения права собственности в широком смысле, так как оставляют инвестора без возможности получить какое-либо реальное удовлетворение требований (часть 1 статьи 1, часть 1 статьи 19, часть 1 статьи 34, части 1 и 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации).

На основании статьи 35 Конституции Российской Федерации, статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» Предприниматель вправе рассчитывать на передачу ему недвижимого имущества, обусловленного инвестиционным договором, как стороне, исполнившей свои обязательства.

Передача имущества от Общества к Фонду не лишает Предпринимателя права предъявить требования к Фонду о взыскании и предварительной оплаты. Общество в силу закона не могло распоряжаться имуществом заявителя при смене застройщика без согласия Предпринимателя. В соответствии с пунктами 3,4 статьи 487 Гражданского кодекса Российской Федерации», разъяснениями, изложенными в пунктах 4,5 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», Предприниматель имеет право на получение спорного имущества в собственность либо требования 17 000 000 руб. предварительной оплаты, процентов и убытков.

Обязанностью Фонда является защита капитальных вложений субъектов инвестиционной деятельности, к которым относится Предприниматель (статьи 15, 17 Федерального закона от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»).

На момент подписания соглашения объект возведен в составе первого и цокольного этажа общей площадью 781 кв.м, и трех жилых этажей (частично) общей площадью 1405,89 кв.м.

Вопреки выводам судов, само по себе то обстоятельство, что права (требования) Предпринимателя не были указаны в соглашении не могло служить основанием для вывода об отсутствии у Фонда имущественных обязательств перед Предпринимателем при вышеназванных обстоятельствах.

Соглашение было заключено с одобрения Предпринимателя, однако, это не может означать, что он отказался от принадлежащего ему имущества (имущественных прав), поскольку такого рода условие в Соглашении отсутствует. Напротив, как таковой факт передачи Фонду прав и обязанностей застройщика (пункт 5.1 соглашения) означал, что истец будет иметь возможность удовлетворить свои требования после окончания строительства.

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 по материалам истребованного дела, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании

Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, Общество (генеральный инвестор) и Предприниматель (соинвестор) заключили инвестиционный договор от 15.12.2012 № 1 (далее – Инвестиционный договор) согласно которому генеральный инвестор обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц реализовать инвестиционный проект – совокупность мероприятий по организации инвестиционной деятельности и строительству многоквартирного жилого дома (далее – МКД) со встроенными предприятиями обслуживания, состоящего из трех очередей, площадью 7112 кв. м, по адресу: г. Сыктывкар, ул. Морозова, д. 87, а соинвестор обязуется уплатить обусловленную договором цену (внести инвестиционный вклад) и принять жилые квартиры и нежилые (офисные) помещения по акту приема-передачи в порядке и на условиях, определенных договором (пункт 2.1 инвестиционного договора).

В пункте 2.2 Инвестиционного договора установлено, что после ввода в эксплуатацию инвестиционного объекта соинвестору подлежат передаче помещения в количестве двух штук, общей площадью 781 кв. м, перечень которых с идентификационными и техническими данными указан в приложении № 1 к договору.

Согласно пункту 3.1 общая цена Инвестиционного договора (инвестиционный вклад соинвестора) составляет 17 000 000 рублей. Оплата производится посредством передачи Предпринимателем Обществу вклада в виде следующего имущества: проектная документация, земельный участок площадью 5096 кв. м, объект незавершенного строительства (степень готовности 9%), расположенный по адресу: г. Сыктывкар, ул. Морозова, дом 87 (пункт 3.2 Инвестиционного договора).

Между Обществом (Сторона 1) и Фонд (Сторона 2) заключено соглашение о переводе прав и обязательств заказчика от 15.07.2016 (далее – Соглашение), в соответствии с условиями которого истец передал ответчику объем имущественных прав и обязательств относительно объекта – МКД со встроенными предприятиями обслуживания.

В силу пунктов 2.1 и 3.1 Соглашения Сторона 1 передала Стороне 2 право собственности на объект незавершенного строительства площадью застройки 585 кв. м, степень готовности 9% и на земельный участок с кадастровым номером 11:05:0105017:12, площадью 5 096 кв. м.

Пунктом 4.1 Соглашения предусмотрено, что в счет оплаты объекта и земельного участка, указанных в пунктах 2.1 и 3.1 Соглашения, Сторона 2 принимает на себя неисполненные обязательства Стороны 1 по перечисленным в данном пункте Соглашения 27 договорам долевого участия с гражданами по строительству и передаче помещений.

В соответствии с пунктом 4.2 Соглашения сумма неисполненных Стороной 1 обязательств перед лицами, указанными в пункте 4.1 Соглашения (сумма внесенных дольщиками средств по договорам долевого участия для строительства объекта) составляет 65 733 175 рублей.

Пунктом 5.1 Соглашения установлено, что Сторона 1 передает Стороне 2 права застройщика объекта, указанного в пункте 1.1 Соглашения, в том состоянии,

в каком он имеется на дату подписания Соглашения, в том числе передает незавершенные капитальные вложения (конструкции) в виде приобретенных материалов и оплаченных Стороной 1 строительно-монтажных работ и иных затрат по строительству объекта, указанных в приложении 2 к Соглашению, общей стоимостью 82 732 269 рублей. Сторона 1 обязуется подтвердить Стороне 2 указанные в приложении 2 расходы по строительству объекта в размере, указанном в пункте 5.1 Соглашения, первичными документами (пункт 5.3 соглашения).

Неподтвержденные Стороной 1 расходы не будут учитываться в качестве расчета итоговой стоимости прав и обязательств, передаваемых по Соглашению (пункт 5.4 Соглашения).

В силу пункта 6.1 стороны пришли к соглашению, что общая цена объектов, передаваемых Стороне 2, включает в себя стоимость объектов, указанных в пунктах 2.1, 3.1 и 5.1 соглашения, и составляет 82 732 269 рублей.

При расчете итоговой стоимости соглашения учитывается в качестве встречной оплаты Стороной 2 общая стоимость передаваемых Стороне 2 обязательств, которая составляет 65 733 175 рублей (пункт 6.2 Соглашения).

На основании пункта 6.3 Соглашения его итоговая цена определяется как разница между суммой передаваемых Фонду прав и суммой принимаемых им на себя обязательств.

Возникшую разницу между суммой передаваемых прав и суммой передаваемых обязательств Фонд обязуется выплатить Обществу в течение 30 дней после выполнения Стороной 1 обязанностей, оговоренных пунктами 2.5, 3.4, 4.3, 5.2 и 5.3 соглашения (пункт 6.3.1 Соглашения).

В пункте 6.3.2 Соглашения определено, что в счет оплаты затрат Стороны 1 по инвестиционному контракту от 15.02.2012 и в счет возникающей разницы, рассчитанной в порядке пунктов 6.3 и 6.3.1 соглашения, Сторона 2 обязуется передать Обществу помещения, указанные в пункте 2.2 Инвестиционного договора, заключенного с Предпринимателем.

Ссылаясь на то, что Фонд уклонился как от передачи помещений, так и от возмещения затрат инвестора, Предприниматель обратился в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь положениями глав 30, 31 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в шестом абзаце пункта 5 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», суды отказали в удовлетворении требований, придя к выводам, что Соглашение не содержит условий о возложении на Фонд обязательств Общества по Инвестиционному договору перед Предпринимателем. Предприниматель по Инвестиционному договору не принимал на себя обязательств о совершении тех или иных конкретных действий совместно с Обществом для извлечения прибыли или достижения иной цели, в том числе направленных на создание недвижимости. В соответствии с договором единственным обязательством Предпринимателя являлась оплата инвестиционного вклада путем внесения проектной

документации, передачи прав на земельный участок и объект незавершенного строительства в обмен на недвижимое имущество, которое будет создано в будущем. Следовательно, истец был наделен лишь полномочиями, характерными для приобретателя будущей вещи.

По Инвестиционному договору к Обществу от Предпринимателя перешло право собственности на объект незавершенного строительства, который в последующем был отчужден Фонду на условиях, определенных в Соглашении, которое предполагало перевод долга только по 27 договорам долевого участия в строительстве. При этом доли, договоры долевого участия которых стали предметом заключенного соглашения, поименованы, а Предприниматель не вошел в их число.

Предприниматель давал согласие на заключение Соглашения с Фондом на определенных условиях, а именно, пункт 6.3.2 Соглашения предусматривал передачу Фондом помещений, указанных в пункте 2.2 инвестиционного договора, ООО «СеверСтройИнвест» в счет оплаты затрат по инвестиционному договору и возникшей разницы между суммой передаваемых Фонду прав и суммой принимаемых обязанностей.

Исполнение указанного обязательства связано с исполнением встречных обязательств ООО «СеверСтройИнвест», предусмотренных пунктами 2.5, 3.4, 4.3, 5.2, 5.3 Соглашения.

В рамках дела № А29-10822/2017 Фонд обратился в Арбитражный суд Республики Коми с иском к Обществу о внесении изменений в Соглашение (исключении пункта 6.3.2).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Предприниматель.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Коми от 21.12.2017 в удовлетворении требований отказано со ссылкой на то, что невозможность Общества подтвердить затраты по строительству объекта в размере 19 611 552 рубля 36 копеек, с чем связана обязанность Фонда по передаче имущества, нельзя отнести к существенным основаниям, позволяющим изменить условий Соглашения в части необходимости передачи помещений Предпринимателю.

В рамках дела № А29-9969/2018 Предприниматель обратился в Арбитражный суд Республики Коми с иском к Фонду и Обществу о признании недействительным (ничтожным) пункта 6.3.2 Соглашения в части установления дополнительных условий по передаче помещений Предпринимателю по сравнению с Инвестиционным договором; о признании отказа Фонда от передачи имущества незаконным и обязанности Фонда передать в собственность Предпринимателя помещения.

Решением Арбитражного суда Республики Коми от 24.10.2018, оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 26.02.2019, в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.07.2019 решение от 24.10.2018 и апелляционное постановление от 26.02.2019 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Коми.

При повторном рассмотрении спора определением Арбитражного суда Республики Коми от 14.10.2019 производство по делу прекращено в связи с отказом Предпринимателя от иска.

В рамках дела А29-6016/2019 Фонд обратился в Арбитражный суд Республики Коми с иском к Обществу о взыскании 3 693 358 рублей 36 копеек задолженности по Соглашению.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Коми от 22.12.2019 требования удовлетворены; судом установлено наличие у Общества задолженности перед Фондом по исполнению соглашения на 2 612 458 рублей 36 копеек, принимая во внимание, что Общество также не передало необходимую техническую документацию (пункт 5.5 Соглашения), в связи с чем Фонд был вынужден заключить с обществом «Строительно-монтажное предприятие связи» договор от 22.11.2016 на разработку недостающей документации и понёс убытки в сумме 1 080 900 рублей.

В рамках дела А29-4746/2019 Общество обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с иском к Фонду об обязании ответчика исполнить условия Соглашения в части оплаты итоговой цены (пункты 6.3 и 6.3.2), путем передачи в собственность Общества помещений общей площадью 781 кв. м, предусмотренных в пункте 2.2 Инвестиционного договора, заключенного с Предпринимателем.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Предприниматель.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Коми от 13.03.2020 в удовлетворении требований отказано, исходя из того, что Общество не исполнило обязательства по передаче капитальных вложений на оговоренную Соглашением сумму (82 732 269 рублей), в связи с чем Фонд не может быть признан лицом, которое ненадлежащим образом исполнило условия Соглашения.

В рамках гражданского дела № 2-6294/2020 Предприниматель обратился в Сыктывкарский городской суд Республики Коми с иском к Фонду о взыскании 17 000 000 рублей неосновательного обогащения.

Вступившим в законную силу решением Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 12.11.2020 в удовлетворении требований отказано. Суд заключил, что у Фонда имелись законные основания для получения спорного недвижимого имущества на основании Инвестиционного договора, согласно которому Предприниматель передал имущество Обществу, а также Соглашения, в соответствии с которым Общество на правах собственника имущества передало его Фонду. При этом Соглашение от 15.07.2016 не содержит условий о принятии Фондом обязательств ООО «СеверСтройИнвест» перед Предпринимателем Козловым А.Ф., вытекающим из инвестиционного договора, так как согласно пункту 4.1 Соглашения Фонд принял на себя неисполненные обязательства Общества по строительству и передаче помещений в объекте лишь по договорам долевого участия в строительстве, инвестиционный договор между ООО «СеверСтройИнвест» и Козловым А.Ф. в число таких договоров не включен. Условия Соглашения от 15.07.2016 между Обществом и Фондом не

признаны недействительными, что исключает применение к Фонду положений о неосновательном обогащении.

Обстоятельства, установленные судебными инстанциями при рассмотрении указанных выше дел, признаны в силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющими преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора.

С учетом указанных обстоятельств, суды пришли к выводу, что Соглашение не содержит условий о принятии Фондом обязательств Общества перед Предпринимателем, вытекающих из Инвестиционного договора, отклонив ссылку заявителя на статью 391 Гражданского кодекса Российской Федерации ввиду неверного толкования указанной нормы.

Доводы кассационной жалобы, которые были предметом рассмотрения судов, не свидетельствуют о допущенных 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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Козлова Александра Федоровича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова