

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС23-11499

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11.09.2023

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу акционерного общества «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» на решение Арбитражного суда Чувашской Республики - Чувашии от 18.07.2022, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2022 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.03.2023 по делу № А79-4658/2022,

### установил:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сельский комфорт» (далее - компания) обратилось в Арбитражный суд Чувашской Республики - Чувашии с исковым заявлением к акционерному обществу «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» (далее - общество) о взыскании 6 463 600 руб. неосновательного обогащения.

Решением Арбитражного суда Чувашской Республики - Чувашии от 18.07.2022, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2022 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.03.2023, иск удовлетворен.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска.

Дело 24.07.2023 истребовано из Арбитражного суда Чувашской Республики - Чувашии.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее - АПК РФ).

Согласно пункту 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

При изучении доводов кассационной жалобы общества по материалам истребованного дела установлены основания для передачи кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество (до переименования – открытое акционерное общество «Ипотечная корпорация Чувашской Республики», заказчик-застройщик) и компания (инвестор) 01.07.2010 заключили инвестиционный договор № 388 (далее – договор), предметом которого являются правоотношения инвестора и заказчика-застройщика по финансированию инвестором выполнения заказчиком-застройщиком строительства здания автономной котельной, позиция 19 с комплексом оборудования мощностью 3600 кВт, расположенной на первом этаже в блоке-секции «Л» многоквартирного жилого дома (далее – МКД) по улице Пионерская, позиция 19, в III - А микрорайоне западного жилого района города Новочебоксарска II градостроительного комплекса (объект). Инвестор обязуется участвовать в финансировании строительства объекта, под сооружение которого в установленном порядке выделен участок земли, расположенный в III - А микрорайоне западного жилого района города Новочебоксарска II градостроительного комплекса, а также имеется разрешительная и проектно-сметная документация, прошедшая экспертизу.

Согласно пункту 1.2 договора инвестор осуществляет финансирование строительства объекта проектной площадью 74,76 кв. м и получает по окончании строительства право на оформление в собственность указанного объекта.

В соответствии с пунктом 3.1.1 договора общая сумма инвестирования составляет 8 814 522 руб. 54 коп.

Инвестор выплачивает сумму инвестирования, указанную в пункте 3.1.1 договора, ежеквартально, не позднее последнего числа каждого квартала,

равными долями в течение пятнадцати лет с момента подписания договора. Оплата инвестором суммы инвестирования производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет заказчика-застройщика либо по согласованию сторон в иной форме (пункты 3.1.2 и 3.1.3 договора).

Пунктом 3.2.5 договора предусмотрено, что заказчик-застройщик обязуется после подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать объект инвестору по акту приема-передачи.

Во исполнение обязательств по договору компания уплатила обществу денежные средства в размере 6 463 600 руб., что последним не оспаривается.

По акту приема-передачи от 01.07.2017 общество передало, а компания приняла котельную с комплексом оборудования общей площадью 88,1 кв. м, расположенную на первом этаже МКД по адресу г. Новочебоксарск, ул. Пионерская, д. 2, корп. 2.

Право собственности компании на указанный объект недвижимости зарегистрировано 08.11.2017 (кадастровый номер 21:02:010505:1496).

Решением Новочебоксарского городского суда Чувашской Республики от 20.09.2021 по делу № 2-1516/2021 нежилое помещение № 4 общей площадью 88,1 кв. м, расположенное на первом этаже МКД по адресу г. Новочебоксарск, ул. Пионерская, д. 2, корп. 2 (кадастровый номер 21:02:010505:1496), и находящееся в нем движимое имущество в виде комплекса оборудования газовой котельной признано общим имуществом собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу г. Новочебоксарск, ул. Пионерская, д. 2, корп. 1 и д. 2, корп. 2. Право собственности компании на указанное нежилое помещение и находящееся в нем движимое имущество прекращено.

Ссылаясь на то, что право собственности на котельную, за строительство которой компания внесла денежные средства обществу, признано за собственниками МКД, компания обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды, руководствуясь статьями 309, 310, 1102, 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 8 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», исходя из того, что вступившим в законную силу судебным актом нежилое здание котельной и находящееся в нем движимое имущество признаны общим имуществом собственников помещений многоквартирных домов, право собственности компании на указанное имущество прекращено, пришли к выводу об отсутствии у общества оснований для удержания полученных от компании денежных средств и удовлетворили исковые требования.

Доводы общества об исполнении им обязательств по строительству котельной, возложенных договором, отклонены окружным судом с указанием на прекращение права собственности компании на объект, инвестором строительства которого она являлась.

Также суд округа отметил, что возражения общества, связанные с неверной правовой квалификацией спорных правоотношений, не имеют

юридического значения для разрешения настоящего спора, сославшись на разъяснения, изложенные в шестом абзаце пункта 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которым если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица, во владение которого передано это имущество применительно к статье 398 Гражданского кодекса Российской Федерации. Иные покупатели вправе требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи продавцом.

Окружной суд заключил, что применительно к указанным разъяснениям восстановление на спорный объект недвижимости прав дольщиков, за счет которых осуществлялось строительство общего имущества МКД, дает истцу право на возмещение затрат, понесенных по договору купли-продажи. Основания для применения в настоящем споре положений пункта 4 статьи 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации отсутствуют.

Выражая несогласие с выводами судов, заявитель настаивает на необоснованном взыскании с него неосновательного обогащения.

Как указывает заявитель, факт надлежащего исполнения им обязательств по строительству автономной котельной на средства инвестора подтвержден представленными в материалы дела доказательствами, в том числе актами приема-передачи и ввода в эксплуатацию. По мнению заявителя, прекращение права собственности истца на указанный объект не отменяет факта исполнения ответчиком обязательств по договору и строительства объекта его силами за счет и по инициативе истца.

Заявитель считает, что для разрешения настоящего спора имеет существенное значение правовая природа сложившихся между сторонами договора отношений, которая судами не установлена. Заключение суда округа о том, что строительство общего имущества МКД осуществлялось за счет дольщиков, противоречит обстоятельствам, установленным решением Новочебоксарского городского суда Чувашской Республики от 20.09.2021 по делу № 2-1516/2021, о том, что д. 2, корп. 1 по ул. Пионерская г. Новочебоксарска принят в эксплуатацию в 2005 году, а спорный объект – в 2014 году.

Также заявитель отмечает, что истец, осуществляющий с 2005 года управление МКД, к которому пристроена котельная, не мог не знать о том, что она является общим имуществом МКД, при этом производил платежи по договору на ее строительство.

По мнению заявителя, судам при рассмотрении настоящего спора следовало применить положения статей 10 и пункта 4 статьи 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Приведенные заявителем доводы заслуживают внимания, в связи с чем кассационную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

**определил:**

кассационную жалобу акционерного общества «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 17 октября 2023 года на 11 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С. Чучунова