

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-16021

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 ноября 2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ильинка 3/8» (далее – Застройщик) на решение Арбитражного суда города Москвы от 23 августа 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 мая 2024 г. по делу № А40-288633/2022,

у с т а н о в и л:

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Застройщик, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 18 сентября 2024 г. истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ 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 судами 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.

Отказывая в иске Застройщику, суды исследовали и оценили представленные в материалы дела доказательства, правильно применили

положения процессуального, гражданского и земельного законодательства, постановления Правительства Москвы 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (далее - постановление № 273-ПП) и исходили из следующего: Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент, арендодатель) и акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (арендатор) 01 августа 1996 г. заключили договор аренды земельного участка площадью 4100 кв.м для эксплуатации административных зданий, принадлежащих арендатору на праве собственности, сроком на 49 лет; впоследствии в связи с переходом права собственности на здания права и обязанности по договору аренды перешли к закрытому акционерному обществу «Интеко»; Правительство Москвы и указанное общество 29 августа 2005 г. заключили инвестиционный контракт, предусматривающий реализацию инвестиционного проекта, состоящего в осуществлении реконструкции комплекса зданий с сохранением и регенерации историко-градостроительной среды, гостиничного комплекса с подземной автостоянкой; в 2010 году права и обязанности по договору аренды и инвестиционному контракту перешли закрытому акционерному обществу «Теплые торговые ряды» (далее – общество «Теплые торговые ряды»), а с 08 июня 2020 г. указанные права и обязанности перешли Застройщику; Департамент принял распоряжение от 22 декабря 2021 г. о внесении на основании заявления арендатора – Застройщика в договор аренды от 01 августа 1996 г. изменений, предусматривающих проектирование и строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства арендатором земельного участка; на основании указанного распоряжения стороны 23 декабря 2021 г. заключили дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 01 августа 1996 г., которым изменили цель предоставления земельного участка, установили размер арендной платы и график платежей; условия дополнительного соглашения не противоречат требованиям действовавшего в спорный период законодательства; Общество осуществляло платежи по арендной плате в размере и сроки, установленные дополнительным соглашением; предусмотренных законом оснований для признания спорного соглашения недействительным и обязанности Департамента возвратить внесенные в соответствии с соглашением платежи не имеется.

Несостоятелен приведенный истцом в кассационной жалобе довод о том, что оспариваемые условия дополнительного соглашения не соответствуют пункту 3.5(3) постановления № 273-ПП в редакции, действующей с 30 декабря 2021 г., ввиду следующего.

Пунктом 3.5(3) постановления № 273-ПП предусмотрено, что в случае внесения изменений в договор аренды, если такие изменения предусматривают проектирование и строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, а также в случае предоставления земельного участка для завершения строительства объекта незавершенного строительства при наличии действующего инвестиционного контракта, предусматривающего передачу площадей в объекте инвестиционной деятельности в собственность города Москвы либо предусматривающего в счет передачи таких площадей выплату

денежных средств, которая произведена в полном объеме, арендная плата за первый год срока аренды земельного участка устанавливается в размере, предусмотренном приложением 1 к данному постановлению.

Между тем условиями дополнительного соглашения от 22 апреля 2010 г. к инвестиционному контракту от 29 августа 2005 г. об изменении соотношения раздела недвижимого имущества по итогам реализации контракта предусмотрено, что в собственность города Москвы передается только 100% общей площади объектов инженерного и коммунального назначения, а в собственность инвестора (в указанный период общества «Теплые торговые ряды») переходит 100 % построенных площадей при условии оплаты инвестором в бюджет города Москвы компенсации за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру в размере 267 191 117 руб.

В период с 30 апреля 2010 г. по 28 сентября 2011 г. первоначальный инвестор уплатил указанную сумму. При этом в платежных поручениях указано, что оплата произведена за нового инвестора – общество «Теплые торговые ряды» по инвестиционному контракту от 29 августа 2005 г. в качестве компенсации за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру.

В материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие, что инвесторами в 2010 – 2011 годах осуществлена выплата городу Москвы денежных средств именно в счет передачи каких-либо площадей в объекте инвестиционной деятельности. Таким образом, отсутствуют основания для применения к спорным правоотношениям положения пункта 3.5(3) постановления № 273-ПП.

Иные доводы кассационной жалобы не подтверждают наличие оснований, предусмотренных статьей 291¹¹ АПК РФ, для рассмотрения дела в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации и пересмотра обжалуемых судебных актов, поскольку не позволяют сделать вывод о том, что при рассмотрении дела допущены нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, приведшие к судебной ошибке существенного и непреодолимого характера.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291⁶, 291⁸ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ильинка 3/8» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева