

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС25-264

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 февраля 2025г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу Государственного жилищного фонда при Раисе Республики Татарстан на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 22 февраля 2024 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 июня 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11 ноября 2024 г. по делу № А65-33599/2022,

УСТАНОВИЛ:

Государственный жилищный фонд при Раисе Республики Татарстан (далее – Фонд, истец) обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тимерхан Строй» (далее – общество «СЗ «Тимерхан Строй»), Государственному казенному учреждению «Главное инвестиционно-строительное управление Республики Татарстан» (далее – учреждение «ГИСУ по РТ») об обязанности передать объект по акту реализации на окончательную стоимость объекта 696 095 554,30 руб. (требования уточнены и приняты судом в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ)).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Муниципальное казенное учреждение «Управление капитального строительства и реконструкции Исполнительного комитета муниципального образования» г.Казани, временный управляющий общества с ограниченной ответственностью «Тимерхан Строй» - Баширов Геннадий Иванович, общество с ограниченной ответственностью «Проектное Бюро «Город», акционерное

общество «Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ Республики Татарстан».

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22 февраля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 июня 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 11 ноября 2024 г., в иске отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, истец просит отменить состоявшиеся судебные акты, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении иска, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает на то, что договорная цена подлежит уменьшению на 6 737 055,86 руб. и должна составлять 696 095 554,3 руб., поскольку фактическая площадь введенного в эксплуатацию объекта уменьшилась на 178,07 кв. м.

Истец также ссылается на то, что ответчиком не указано, какая конкретная фактическая площадь в количественном выражении (кв. м) занимает площадь под коммуникационными коробами, а также не учтена экономия площади при замене материала коробов из кирпича на материал из ПВХ.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 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 состоявшиеся по делу судебные акты, проверив доводы кассационной жалобы истца, 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, между истцом (инвестор-застройщик), учреждением «ГИСУ по РТ» (заказчик) и обществом «СЗ «Тимерхан Строй» (подрядчик) заключен договор от 20 апреля 2020 г. № 119/ф на строительство объекта: «388 квартирный жилой дом № 1-7 квартале № 1 ж/р «Салават Купере» г. Казань с наружными инженерными сетями», общей площадью объекта 18 576,87 кв. м.

Согласно пункту 2.1 договора, изложенного в редакции дополнительного соглашения № 3 от 9 ноября 2021 г. к договору, стоимость работ на объекте составляет 702 832 610,16 руб.

Цена договора является твердой и определяется на весь период его исполнения в пределах стоимости видов работ, указанных в приложении № 6 к договору. Цена договора включает в себя все затраты, издержки и иные расходы подрядчика, связанные со строительством и вводом в эксплуатацию

объекта, с надлежащим исполнением договора, в том числе расходы на приобретение и доставку материалов, страхование, уплату таможенных пошлин, налогов, оплату коммунальных и других обязательных платежей, за исключением стоимости услуг заказчика, предусмотренной пунктом 2.4.1 договора.

В пункте 2.3.2 договора, изложенного в редакции дополнительного соглашения от 9 ноября 2021 г. № 3, стороны установили, что при окончательном расчете по договору в случае несоответствия объекта проектным показателям, указанным в приложении № 1, в части уменьшения площади объекта более чем на один кв. м, подтвержденной техническим паспортом, стоимость работ, предусмотренная пунктом 2.1 договора, подлежит уменьшению соразмерно изменению площади объекта из расчета 37 833,75 руб. за 1 кв. м жилой площади.

В соответствии с пунктом 3.2 договора ввод объекта в эксплуатацию и передача объекта обеспечивается не позднее 26 сентября 2021 г.

Согласно пункту 4.1.36 договора подрядчик обязан после исполнения всех обязательств по договору в течение тридцати дней после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать совместно с заказчиком объект инвестору-застройщику по акту реализации. Обеспечить передачу подписанных экземпляров актов реализации заказчику.

Фактически объект введен в эксплуатацию разрешением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 16 декабря 2021 г. № 16-МЛ 6301000-328-2021.

В обоснование исковых требований истец ссылается на то, что по состоянию на 27 октября 2022 г. объект по акту реализации в нарушение пункта 4.1.36 договора истцу не передан; по данным технической инвентаризации БТИ площадь объекта уменьшилась на 178,07 кв. м (18 576,87 кв. м - площадь, указанная в пункте 1.1 договора – 18 398,8 кв. м - площадь по данным БТИ = 178,07 кв. м). При этом, площадь 18 398,8 кв. м подтверждается техническим паспортом здания, а также разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 16 декабря 2021 г.

Ссылаясь на то, что направленное в адрес ответчиков требование о предоставлении дополнительного соглашения на уменьшение стоимости договора на сумму 6 737 055,86 руб. и уведомление об установлении в одностороннем порядке стоимости по договору в размере 696 095 554,30 руб. оставлены без удовлетворения, истец обратился с настоящим иском в суд, не получив удовлетворения своих требований в досудебном порядке.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 309, 310, 420, 431, 702, 740 Гражданского кодекса Российской Федерации, правовой позицией, изложенной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 13.02.2024 № 238-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Крысанова Максима Николаевича на нарушение его конституционных прав частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации», суды пришли к выводу об отказе в удовлетворении иска.

При этом суды установили, что работы на объекте выполнены подрядчиком по проекту и в полном объеме, все квартиры в спорном объекте приняты истцом без замечаний, принимая во внимание, что в материалы дела представлен подписанный сторонами акт приемки законченного строительством объекта и акт подписанный ответчиками реализации к договору, в котором стороны подтверждают, что общая площадь квартир составляет 18 398,8 кв. м, обязательства по договору на строительство объекта выполнены сторонами. При разработке проектной и рабочей документации по объекту при подсчете общей площади квартир из общей площади не вычиталась площадь коммуникационных коробов, закрывающих санитарные технические стояки, расположенные вне конструктивных ниш.

Непосредственное нахождение части инженерных коммуникаций внутри жилых помещений не дает оснований для исключения совокупной площади, занимаемой ими, из состава общей площади жилого помещения, а сам по себе факт их нахождения в жилом помещении не свидетельствует о необходимости выделения отдельной площади, занимаемой такими коммуникациями, которая не должна учитываться при определении общей площади жилого помещения.

Против проведения по делу судебной экспертизы в порядке статьи 82 АПК РФ для определения площади построенного дома и установления причины уменьшения площади построенного жилого дома, о которой ходатайствовал ответчик - общество «СЗ «Тимерхан Строй», истец возражал.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судами существенных 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, 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, связаны с иной оценкой заявителем обстоятельств спора и как следствие иным применением им норм права вопреки установленным судами обстоятельствам.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 АПК РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы Государственного жилищного фонда при Раисе Республики Татарстан для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова