

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-24057

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 марта 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу специализированного застройщика «Кутузовский, 16» (общество с ограниченной ответственностью) на решение Арбитражного суда города Москвы от 3 ноября 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 7 июня 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 2 ноября 2024 г. по делу № А40-40558/2023.

### УСТАНОВИЛ:

акционерное общество "Специализированный застройщик "Управление экспериментальной застройки микрорайонов" (далее - АО "СЗ "УЭЗ", истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к специализированному застройщику "Кутузовский, 16" (общество с ограниченной ответственностью) (далее - СЗ "Кутузовский, 16" (ООО), ответчик) о:

- признании недействительной одностороннюю сделку СЗ "Кутузовский, 16" (ООО) по одностороннему (внесудебному) отказу от исполнения договора инвестирования от 5 июня 2015 г. между АО "СЗ "УЭЗ" и СЗ "Кутузовский, 16" (ООО), выраженному в уведомлении от 30 ноября 2022 г. N 2022/11-18;

- применении последствий недействительности сделки в виде признания договора инвестирования от 5 июня 2015 г. между АО "СЗ "УЭЗ" и СЗ "Кутузовский, 16" (ООО) действующим;

- об обязанности СЗ "Кутузовский, 16" (ООО) направить АО "СЗ "УЭЗ" Приложение 1 к Договору в приложенной редакции, определяющее порядок и условия оплаты инвестиционного взноса, не позднее 5 (пяти) дней с даты

вступления в законную силу судебного акта по делу, с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

СЗ "Кутузовский, 16" (ООО) обратилось в Арбитражный суд города Москвы со встречным иском к АО "СЗ "УЭЗ" о признании договора инвестирования прекращенным в связи с невозможностью его исполнения с 31 октября 2018 г.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 3 ноября 2023 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 7 июня 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 2 ноября 2024 г., первоначальный иск удовлетворен в части, признан недействительным односторонний отказ СЗ "Кутузовский, 16" (ООО) от исполнения договора инвестирования от 5 июня 2015 г. между АО "СЗ "УЭЗ" и СЗ "Кутузовский, 16" (ООО), выраженному в уведомлении от 30 ноября 2022 г. № 2022/11-18; применены последствия недействительности сделки в виде признания договора инвестирования от 5 июня 2015 г. между АО "СЗ "УЭЗ" и СЗ "Кутузовский, 16" (ООО) действующим; в удовлетворении остальной части иска отказано; в удовлетворении встречного иска 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 предметом договора являлось привлечение инвестиционных средств соинвестора путем внесения инвестиционного взноса. Из содержания договора следует, что стороны совместно реализуют строительство объекта на определенном земельном участке за счет средств соинвестора. Обязательству застройщика по проектированию и строительству инвестиционного объекта на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0006005:5727(далее –земельный участок 5727) и передаче поостранных объектов недвижимости корреспондирует обязанность СЭУ УЭЗ о финансированию строительства путем оплаты инвестиционного взноса.

договор заключен под отлагательным условием и вступает в силу после одобрения крупной сделки соинвестором (пункт12.1), такое условие распространяется и на дополнительные соглашения.

Постановлением Правительства Москвы от 31.10.2018 №1332-ПП «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Северным дублером Кутузовского проспекта, рекой Москвой, улицей Кульнева и улицей 1812 года» (далее- Постановление №1332) утверждена градостроительная документация, подготовка которой осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, определены границы 31 земельного участка, в том числе: 19 участков территории общего пользования, 12 участков территории существующих и проектируемых капитальных объектов.

С момента принятия указанного Постановления и до получения заявителем требования соинвестора о предоставлении приложения №1 к договору,

определяющего порядок и условия оплаты инвестиционного взноса-24.11.2022, СЗ УЭЗ интереса к инвестиционному проекту не проявлял, требований о внесении изменений в договор не заявлял. Инвестиционные средства по договору заявитель не получал.

Согласно условиям договора расторжение возможно: а) с даты государственной регистрации договора долевого участия (ДДУ), заключенного между сторонами (пункт 6.3); б) по согласованию сторон (пункт 11.1); в) одностороннем внесудебном порядке (пункты 8.4, 8.5, 9.3, 11.1, 11.2) со штрафом и без него.

Уведомлением от 30.11.2022 №2022/11-18 заявитель реализовал свое право на односторонний внесудебный отказ от исполнения договора.

Письмом от 30.12.2022 соинвестор заявил требование об уплате штрафа в установленном договоре размере, тем самым приняв отказ СЗ «Кутузовский 16» от договора.

Отказывая в удовлетворении встречного иска, суды указали, что заявитель реализует инвестиционный проект по строительству жилых домов в соответствии с технико-экономическими показателями (далее-ТЭП) на земельном участке в соответствии с условиями, предусмотренными договором. Данный вывод противоречит фактическим обстоятельствам дела.

В соответствии с пунктом 3.3 договора реализация инвестиционного проекта предполагалась на конкретном земельном участке с кадастровым номером 5727 площадью 67 180 кв.м с видом разрешенного использования -для целей эксплуатации здания производственного назначения, расположенного по адресу: Москва, Кутузовский проезд, вл.16, находящегося в аренде у инвестора застройщика на основании договора аренды от 05.05.2014.

На момент рассмотрения дела земельный участок 5727 имел площадь 13 069 кв.м (уменьшился в шесть раз, на 19.12.2024 площадь составляет 2 909 кв.м), вид разрешенного использования-участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.3,1.2.9.1.2.7,1.2.13), адрес: Москва, Кутузовский проезд, вл.16, расположен в границах зоны охраны объекта культурного наследия с реестровым номером 77:07:6.255 от 21.12.2020. Согласно проекта планировки территории, утвержденного Постановлением №1332, видами разрешенного использования являются: 12.0.2 (размещение объектов улично-дорожной сети), то есть в силу подпункта 7 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса, пункта 1 статьи 21 Закона города Москвы от 28.06.1995 «Устав города Москвы» земельный участок, являющийся предметом договора, ограничен в обороте.

Следовательно, с принятием Постановления №1332 реализация инвестиционного проекта на земельном участке с кадастровым номером 5727, предусмотренном договором, не представляется возможным.

В связи с принятием проекта планирования территории в отношении земельного участка 5727 установлено его несовпадение границ с границами территориальной зоны и подзон, предполагающих помимо многоквартирных жилых домов и объектов образования, размещение линейных объектов улично-дорожной сети (Московской железной дороги, метрополитена, Московского

центрального диаметра, транспортных развязок, магистрали третьего транспортного кольца) и природного комплекса общего пользования.

Разрешение на строительство от 28.04.2022 выдано заявителю на строительство многофункционального жилого комплекса в пределах земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006005:6834 (далее-земельный участок 6834).

Земельный участок 6834 имеет характеристики, отличающиеся от параметров земельного участка 5727, а именно: площадь 32415 кв.м, вид разрешенного использования -многоэтажная жилая застройка (2.6), предоставление коммунальных услуг (3.1.1), дошкольное, начальное и среднее образование (3.5.1), улично-дорожная сеть (12.0.1), благоустройство (12.0.2), адрес: Москва, Кутузовский проспект, земельный участок 16А/1.

Границы земельного участка 6834 выходят за пределы границ земельного участка 5727, поскольку земельный участок 8834 образован путем перераспределения (а не выделения) земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006005:6833 и земель, находящихся в государственной собственности (земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006005:5728), существование которых в силу пункта 1 статьи 11.7 Земельного кодекса прекращено.

Таким образом, наступившие после заключения договора изменение границ и характеристик земельного участка 5727, предусмотренного для реализации инвестиционного проекта, отвечают критерию объективности и имеют неустранимый характер в связи с принятием Постановления №1332. Издание указанного акта в силу пункта 1 статьи 416 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее -Гражданский кодекс) повлекло невозможность использования земельного участка 5727 в целях реализации инвестиционного договора.

Сравнивая ГПЗУ 2017 года на земельном участке 5727 и ГПЗУ 2022 на земельном участке 6834, суды выборочно к их содержанию, принимая во внимание исключительно схожесть расчетного показателя «суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен» одного объекта («жилых домов»), не учитывая параметры иных объектов, предусмотренных условиями договора (пункты 1.2,3.2) и ГПЗУ 2017 года, которые отсутствуют в ГПЗУ 2022 года на земельном участке 6834, а именно: школа, детский сад, благоустройство, улично-дорожная сеть, что привело к необоснованным выводам о том, что инвестиционный проект реализуется в соответствии с договором.

ГПЗУ содержит предельно возможные (минимальные и максимальные) параметры разрешенного строительства и не свидетельствуют о параметрах фактически возводимого объекта.

Суды в нарушение статей 421,450,452 Гражданского кодекса признали договор действующим на измененных условиях, а именно:

-изменили предмет договора путем замены одного земельного участка на другой (с другими характеристиками: площадь, адрес, границы, кадастровый

номер и вид разрешенного использования (пункты 1.1, 1.5, 3.3, 4.1, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.10, 6.1, 7.3);

-исключили из «объекта» и «инвестиционного проекта» земельные участки под размещение социальных объектов (школа, детский сад), благоустройство и другие, применяя крайне избирательный подход;

-уменьшили размер инвестиционного вноса, который рассчитывается из компенсации затрат на приобретение земельного участка и объектов на нем, затрат на изменение вида разрешенного использования под строительство объекта, стоимости проектных и всех строительного-монтажных работ на объекте, стоимости возведения объектов социального и инфраструктурного назначения.

Согласно пункту 4.6 договора итогом реализации инвестиционного проекта является оформление застройщиком права собственности на инвестиционный объект или его часть и передача помещений в размере 15% объема общей площадью (пункты 1.12,4.1,4.12) по акту приема-передачи (пункт 4.8) по договору долевого участия (статья 6 договора).

Характеристики инвестиционного проекта были ориентировочными, поскольку сторонам заранее не было известно о решениях собственника (арендодателя) земельного участка 5727-города Москвы о градостроительных планах в отношении указанного земельного участка.

Стороны определили инвестиционный объект (будущий объект недвижимости) по договору, указав: площадь 171 500 кв.м (включая детский сад и школу), местоположение: г. Москва, Кутузовский проезд,вл.16.

Суды определили инвестиционный объект (будущий объект недвижимости) иначе, указав, что общая площадь (этапы 1 и 2)-220 356,3 кв.м (без учета образовательных учреждений), местоположение: г. Москва, проезд Кутузовский, земельный участок 16А/1 (земельный участок 6834).

Выводы судов об идентичности инвестиционного объекта (пункт 3.2 договора), 15% которого подлежат передаче в собственность соинвестора, объекта, возводимого на земельном участке 6834, сделаны с существенным нарушением статей 431, 554 Гражданского кодекса и повлекло внесение изменений в условия договора вопреки воли сторон.

Подменяя волю сторон по порядку внесения изменений в договор в части характеристик объекта инвестирования (пункты 1.4,3.2,12.4 договора), суд не принял во внимание запрет на понуждение к заключению договора(пункт 1 статьи 421 Гражданского кодекса).

При заключении договора инвестор –застройщик преследовал цель-получение финансирования для осуществления строительства(МКД, социальные объекты, дороги, благоустройство) в согласованно сторонами размере. Изменение условий договора судом сделало невозможным расчет инвестиционного вноса, поставленный сторонами в зависимости от площади земельного участка 5727 (площадь изменилась), затрат на изменение вида разрешенного использования, стоимости строительных работ, стоимости возведения объектов социального и инфраструктурного назначения, что в условиях текущего строительства и при отсутствии инвестиционного вноса со

стороны СЗ УЭЗ не соответствует экономической целесообразности существования договора в целом.

Суды, установив возможность исполнения договора на измененных условиях, нарушили принцип свободы договора, фактически понудили инвестора к совершению сделки с неравнозначным встречным исполнением.

С признанием договора действующим на иных условиях произошло понуждение застройщика к исполнению других обязательств без его явно выраженного добровольного согласия, что является недопустимым в силу пункта 2 статьи 3, пункта 1 статьи 421, пункта 1 статьи 445 Гражданского кодекса.

Право инвестора-застройщика на односторонний внесудебный отказ прямо предусмотрено договором (пункты 8.5, 11.1, 11.2.14).

СЗ УЭЗ принял односторонний отказ заявителя от исполнения договора, потребовав выплату штрафа, что является последствием состоявшегося прекращения договора.

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 по материалам истребованного дела 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, в целях реализации инвестиционного проекта по строительству многофункционального жилого комплекса в составе жилых корпусов, подземной автостоянки и детского сада на земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, Кутузовский проезд, д. 16, заключен договор инвестирования от 5 июня 2015 г. (далее - Договор) между АО "СЗ "УЭЗ" (Соинвестор) и СЗ "Кутузовский, 16" (ООО) (Инвестор - Застройщик).

Согласно Проектной декларации, размещенной на портале Единая информационная система жилищного строительства (наш.дом.рф) разрешение на строительство объекта получено 28 апреля 2022 г.

21 ноября 2022 г. истцом в адрес ответчика направлено требование N УЭЗИсх-6184/22 о предоставлении Приложения N 1 к Договору соинвестирования, определяющее порядок и условия оплаты инвестиционного взноса, которое ответчик оставил без ответа.

8 декабря 2022 г. (исх. N 2022/11-18 от 30 ноября 2022 г.) от ответчика поступило уведомление об одностороннем (внесудебном) отказе от исполнения

Договора, в обоснование которого ответчиком указано, что срок по получению проекта планировки территории (далее - ППТ), который в соответствии с дополнительным соглашением от 20 апреля 2017 г. № 2 к Договору должен быть получен в срок до 30 сентября 2017 г., просрочен более 13 (Тринадцати) месяцев, что в соответствии с пунктом 11.2 Договора дает право на одностороннее внесудебное расторжение договора.

Как указывал истец, ППТ на территорию, ограниченную Северным дублером Кутузовского проспекта, рекой Москвой, ул. Кульнева и ул. 1812 года, утвержден Постановлением Правительства Москвы от 31 октября 2018 г. № 1332-ПП (далее - постановление № 1332-ПП), вместе с тем срок получения ППТ в соответствии с дополнительным соглашением к Договору от 30 июня 2018 г. № 3 продлен до 30 ноября 2018 г., в связи с чем 30 декабря 2022 г. истцом направлены возражения против одностороннего расторжения Договора.

Полагая, что основание в виде нарушения срока принятия ППТ для одностороннего (внесудебного) расторжения Договора отсутствовало, АО "СЗ "УЭЗ" обратилось в суд.

В обоснование встречного иска СЗ "Кутузовский, 16" (ООО) ссылалось на то, что Договор между сторонами заключен под отлагательным условием.

Пунктом 3.2 Договора установлены ориентировочные характеристики объекта, создаваемого в результате реализации инвестиционного проекта - жилой комплекс с детским садом и школой по адресу: г. Москва, Кутузовский проезд, д. 16.

Вместе с тем земельный участок с кадастровым номером 77:07:0006005:5727 (далее - земельный участок), на котором предполагалось строительство объекта по Договору, находится в пользовании общества на праве долгосрочной аренды по договору аренды земельного участка № М-07-044872 от 5 мая 2014 г. (пункт 1.5 Договора).

В дальнейшем стороны подписывали дополнительные соглашения к Договору № 2 от 20 апреля 2017 г. и № 3 от 30 июня 2018 г. соответственно, не редактируя условия Договора в части параметров и характеристик земельного участка, объекта (пункт 1.2 Договора) и инвестиционного проекта в целом (пункт 1.1 Договора).

После одобрения ППТ Градостроительно-земельной комиссией и проведения публичных слушаний ППТ района Дорогомилово Западного административного округа города Москвы утвержден постановлением № 1332-ПП.

Как указывал истец по встречному иску, исполнение обязательств по строительству объекта с ориентировочными характеристиками, предусмотренными пунктом 3.2 Договора, на земельном участке стало невозможным (как в связи со значительным уменьшением размеров земельного участка (уменьшился в 6 раз), так и с невозможностью осуществления строительства объекта в зоне охраны объекта культурного наследия в границах зоны с реестровым номером 77:07-6.255 от 21 декабря 2020 г., а также с

установленным видом разрешенного использования земельного участка с кодом 12.0.2 - Улично-дорожная сеть).

Изменение характеристик земельного участка публичным образованием, по мнению истца по встречному иску, является публично-правовым ограничением, то есть объективным обстоятельством, исключающим дальнейшую динамику договорного правоотношения по воле сторон, стороны не могут реализовать свои права и обязанности в отношении земельного участка в соответствии с условиями заключенного ими ранее Договора, в связи с чем ответчик считает, что обязательства должны быть прекращены на основании статей 416, 417 Гражданского кодекса.

Условиями Договора (пункт 5.1) предусматривалось изменение вида разрешенного использования (далее - ВРИ) земельного участка в течение двух месяцев с момента получения градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) и ППТ (ППТ), предусматривающее возможность строительства Объекта.

Однако в связи с принятием постановления N 1332-ПП установлен вид разрешенного использования Земельного участка (N 12) с кодом 12.0.2, то есть Улично-дорожная сеть, согласно пункту 12 раздела "2. Таблица "Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов" (к плану "Функционально-планировочная организация территории" и плану "Границы зон планируемого размещения объектов" и плану "Функционально-планировочная организация территории") и плану "Границы зон планируемого размещения объектов" (чертеж 1 "Функционально-планировочная организация территории и объекты капитального строительства") Постановления N 1332-ПП (страницы 8 и 17).

Постановление N 1332-ПП не предполагает расположение на земельном участке каких-либо объектов капитального строительства, поскольку он является зоной размещения инженерных коммуникаций (страница 18), территорий общего пользования, в том числе участков проездов, проходов и зеленых насаждений (страница 19).

Более того, использование земельного участка ограничено в связи с тем, что он полностью расположен в зоне охраны объекта культурного наследия.

В соответствии с распоряжением Департамента имущества города Москвы от 20 августа 2021 г. N 35846 пользование Земельным участком ограничено на основании (1) публичного Сервитута для строительства линейного объекта улично-дорожной сети Северного дублера Кутузовского проспекта; (2) публичного сервитута для обеспечения Строительства линейного объекта "Строительство нового железнодорожного моста на 6 км ПК 8 Смоленского направления Московской железной дороги" в целях реализации объекта федерального значения, в соответствии с распоряжением Департамента имущества города Москвы от 22 декабря 2022 г. N 75013.

Также в границах земельного участка расположены охранные зоны объектов электросетевого хозяйства, предусматривающие установление особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

Пунктом 11.2 Договора в его первоначальной и последующих редакциях, утвержденных Дополнительным соглашением N 2 от 20 апреля 2017 г. и Дополнительным соглашением N 3 от 30 июня 2018 г., предусмотрено право Инвестора-Застройщика в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, в том числе в случае наступления события, связанного с принятием государственным или муниципальным органом власти решения (ий), препятствующих реализации Инвестиционного проекта с характеристиками, указанными в статье 3 Договора.

Полагая, что обязательства сторон по Договору прекращены с даты принятия Постановления N 1332-ПП вследствие невозможности их исполнения, СЗ "Кутузовский, 16" (ООО) обратился в суд с встречным иском заявлением.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, условия договора с учетом их толкования в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 Гражданского кодекса, руководствуясь статьями 153, 154, 168, 307, 407, 422, 431, 450.1 Гражданского кодекса, разъяснениями, изложенными в пункте 50 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", в пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22 ноября 2016 г. N 54 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении", удовлетворили первоначальный иск и отказали во встречном.

Суды установили, что СЗ "Кутузовский, 16" (ООО) начало реализацию инвестиционного проекта по строительству жилых домов по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Кульнева, д. 3, стр. 1 (River Park Towers Кутузовский).

В публичном доступе размещены Проектные декларации N 77-002477 и иные разрешительные документы, необходимые для строительства объектов капитального строительства.

В Проектных декларациях (п. 1.1.1) указано, что Застройщиком является СЗ "Кутузовский, 16" (ООО), а учредителем застройщика является общество с ограниченной ответственностью "АЕОН Холдинг Девелопмент", имеющее 100% голосов в высшем органе управления (п. 3.1.1 - 3.1.4 Декларации), на официальном интернет-сайте последнего также размещен реализуемый проект СЗ "Кутузовский, 16" (ООО).

СЗ "Кутузовский, 16" (ООО) начало реализацию строительства в соответствии с параметрами жилищного строительства, непосредственно закрепленными Постановлением N 1332-ПП.

Из Таблицы 2 - Приложение к Постановлению N 1332-ПП, следует, что для участков территорий планируемого размещения объектов N 1 (а, б), 2, 5 (частично), 12 (частично) установлен вид разрешенного использования (ВРИ) 2.6.0 - в виде размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые

дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);

благоустройство и озеленение придомовых территорий;

обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки - во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома суммарной поэтажной площадью наземной части в габаритах наружных стен 183,86 тыс. кв. м;

2.6.0 - Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);

благоустройство и озеленение придомовых территорий;

обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;

размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома;

3.5.1.0 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, школы-интернаты, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) суммарной поэтажной площадью наземной частью в габаритах наружных стен 10,44 тыс. кв. м;

12.0.1 - Размещение береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, парков, садов, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры, малых архитектурных форм;

12.0.2 - Размещение объектов улично-дорожной сети: проездов, площадей, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных, искусственных сооружений, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры.

Указанные территории планируемого размещения объектов также размещены на Плате межевания территорий, который утвержден указанным Постановлением (приложение 2 к отзыву).

Согласно Градостроительному плану земельного участка (далее - ГПЗУ) N RU77129000-031551 от 30 июня 2017 г. (кадастровый номер земельного участка 77:07:0006005:5727) подзона N 3 предназначена для жилой застройки с суммарной поэтажной площадью объекта в габаритах наружных стен (кв. м) - 183890,7, а также отображена на чертеже градостроительного плана земельного участка (стр. 2, 3).

Именно эта часть земельного участка предназначена для жилой застройки с установленными ТЭП.

Из пункта 5.1 Договора следует, что стороны приняли на себя совместное обязательство получить ППТ и ГПЗУ с параметрами застройки Объекта, обозначенными в пункте 3.2 Договора.

Пунктом 8.5 Договора стороны согласовали, что в случае если инвестор-застройщик по своей инициативе в одностороннем внесудебном порядке отказался от исполнения Договора по иным основаниям, нежели указанным в пункте 11.2 Договора, а также в случае необоснованного уклонения Инвестором-застройщиком от заключения ДДУ в предусмотренном статьей 6 порядке и, при условии, что в рамках реализации инвестиционного проекта получены ГПЗУ и ППТ на общую наземную площадь Объекта не менее 121,5 тыс. кв. м и Соинвестор надлежащим образом исполнил свои обязательства по Договору, Инвестор-застройщик обязан заплатить Соинвестору штраф в размере 320 млн. рублей (в редакции дополнительного соглашения N 3 от 30 июня 2018 г.).

Сторонами Договора получен ГПЗУ от 2017 г. с суммарной поэтажной площадью наземной части в габаритах наружных стен - 183,86 тыс. кв. м.

Таким образом, суды пришли к выводу о том, что стороны Договора в связи с принятием Постановления N 1332-ПП получили возможность строительства Объектов жилой застройки в габаритах наружных стен суммарной поэтажной площадью наземной части в габаритах наружных стен 183,86 тыс. кв. м.

На основании обращения СЗ "Кутузовский, 16" (ООО) от 21 января 2022 г. Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы подготовлен ГПЗУ N РФ-77-4-53-3-18-2022-0695, в котором указаны предельные параметры разрешенного строительства на данном земельном участке в габаритах наружных стен суммарной поэтажной площадью в размере - 183,86 тыс. кв. м, то есть ранее установленные ГПЗУ от 2017 г., утвержденные приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 30 июня 2017 г. N 3555 и постановлением N 1332-ПП.

Строительство объекта также ведется в соответствии с проектной документацией, получившей Положительное заключения государственной экспертизы N МГЭ/38297-1/4 от 25 января 2022 г., разделом 2.1.3 заключения МГЭ закреплены технико-экономические показатели объекта капитального строительства: "Многофункциональный жилой комплекс по адресу: город Москва, проезд Кутузовский, район Дорогомилово, земельный участок 16А/1" с суммарной поэтажной площадью наземной части в габаритах наружных стен 183,86 тыс. кв. м, что соответствует постановлению N 1332-ПП.

На официальном интернет-ресурсе <http://наш.дом.рф/сервисы/единый-реестрзастройщиков/застройщик/13733> размещено Разрешение на строительство от 28 апреля 2022 г. N 77-129000-020178-2022, выданное СЗ "Кутузовский, 16" (ООО) для строительства многофункционального жилого комплекса на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0006005:6834.

Земельный участок сформирован в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в составе ППТ (постановлением N 1332-ПП) путем выделения из земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006005:5727.

Согласно заключенному сторонами Договору, именно указанный земельный участок принадлежал застройщику на праве долгосрочной аренды (п. 3.3 Договора), что подтверждается выписками из ЕГРН на земельные участки с кадастровыми номерами 77:07:0006005:6834, 77:07:0006005:6833.

Таким образом, истец реализует инвестиционный проект по строительству жилых домов в соответствии с ТЭП и на земельном участке в соответствии с условиями, предусмотренными Договором.

Ответчик, отказываясь от Договора путем направления уведомления от 30 ноября 2022 г. (исх. N 2022/11-18), в обоснование отказа указал пункт Договора - 11.2 в редакции дополнительного соглашения N 2 от 20 апреля 2017 г., согласно которому застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его без обращения в судебные органы без применения к застройщику каких-либо штрафных санкций, пени, процентов и иных санкций в случае неполучения ППТ, подготовленного и утвержденного согласно законодательству РФ, в срок до 30 сентября 2017 г. ППТ на территории, ограниченной Северным дублером Кутузовского проспекта, рекой Москвой, ул. Кульнева и ул. 1812 года, утвержден постановлением N 1332-ПП, то есть с просрочкой более 13 (Тринадцати) месяцев от предельного срока, предусмотренного Договором.

Таким образом, отказ мотивирован конкретным обстоятельством - существующей просрочкой получения ППТ сроком более 13 (тринадцати) месяцев, ввиду чего суды обоснованно исходили из оценки указанного основания.

Отклоняя довод ответчика о том, что стороны поставили вступление в силу Договора в целом в зависимости от наступления отлагательного условия, суды исходили из того, что спорная сделка соинвестору одобрена решением своего Совета директоров N 4/15 от 30 июля 2015 г., при этом осведомленность ответчика о данном обстоятельстве подтверждается его фактическими действиями, в том числе заключением в дальнейшем дополнительных соглашений к договору.

Отклоняя довод ответчика о том, что до настоящего времени истцом никакие денежные средства не вносились, суды указали, что с учетом достигнутых сторонами договоренностей отсутствует просрочка внесения платежей.

Так, в пункте 4.4 указаны сроки внесения денежных средств: Соинвестор оплачивает Инвестиционный взнос в порядке и на условиях, предусмотренных Приложением N 1 к Договору, которое подписывается Сторонами не позднее получения разрешения на строительство Объекта с учетом следующих условий:

- оплата доли Соинвестора, приходящейся на изменение вида разрешенного использования Земельного участка осуществляется в соответствии с правовым актом уполномоченного органа Правительства Москвы, устанавливающего размер платы за изменение вида разрешенного

использования Земельного участка, но не ранее двух месяцев с даты заключения Инвестором - Застройщиком с Соинвестором ДДУ;

- оплата доли Соинвестора, приходящейся на оплату работ по проектированию осуществляется Соинвестором на основании первичных документов, подтверждающих факт выполнения работ, в течение срока реализации проекта равными ежемесячными платежами, начиная с первого месяца следующего за месяцем заключения Инвестором - Застройщиком с Соинвестором ДДУ;

- оплата доли Соинвестора, приходящейся на выполнение строительно-монтажных работ, а также иных работ и услуг, необходимых для исполнения Договора, за исключением проектирования, осуществляется на основании первичных документов, подтверждающих факт выполнения работ или услуг, поставку материалов и оборудования;

- оплата доли Соинвестора, приходящейся на компенсацию затрат на приобретение Земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на нем, осуществляется Соинвестором до начала второго квартала 2021 года, но не позднее ввода Объекта в эксплуатацию.

Учитывая, что доказательств нарушения истцом пункта 11.2 договора не представлено, суды признали незаконным односторонний отказ от договора по основаниям, указанным в уведомлении, и отсутствии оснований для признания договора прекращенным.

Ссылка ответчика на то, что судом не учтено, что пункты 1 и 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса не связывают право на односторонний отказ от исполнения договора с наличием каких-либо оснований для такого отказа, предусмотренных законом или соглашением сторон; договор не содержит запрета на (внесудебный) отказ, напротив, предусматривает такое право (пункты 8.4, 8.5, 11.1, 11.2 Договора), которое возможно осуществить со штрафом или без него (пункты 11.1, 11.2 Договора), отклонена судами, исходя из того, что в оспариваемом уведомлении о расторжении договора от 30 ноября 2022 г. ответчик указал в качестве основания расторжения пункт 11.2 договора, согласно которому (в редакции дополнительных соглашений N 2 и N 3): Инвестор-Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть его без обращения в судебные органы без применения к Инвестору-Застройщику каких-либо штрафных санкций, пеней, процентов и иных санкций в случае наступления любого из перечисленных ниже событий:

- не получения ГПЗУ в рамках реализации Инвестиционного проекта в срок до 30 июня 2017 г.;

- получение ГПЗУ на Общую наземную площадь Объекта менее 121.500 (сто двадцать одна тысяча пятьсот) кв. м;

- не получения Постановления Правительства об утверждении ППТ в рамках реализации Инвестиционного проекта в срок до 30 декабря 2018 г.;

- получение ППТ на Общую наземную площадь Объекта менее 121.500 (сто двадцать одна тысяча пятьсот) кв. м;

- получение ГПЗУ и ППТ на Объект с разными технико-экономическими параметрами и/или показателями и/или характеристиками;
- ненадлежащее исполнения обязательств Соинвестора по настоящему Договору (в частности по внесению Инвестиционного взноса на условиях настоящего Договора);
- ненадлежащее исполнение Соинвестором обязательств, предусмотренных в настоящем Договоре (в частности обязательств по подписанию 11РП);
- принятие государственным или муниципальным органом власти решения (ий), препятствующих реализации Инвестиционного проекта с характеристиками, указанными в статье 3 настоящего Договора.

В результате проведенной работы Инвестор-застройщик и Соинвестор получили желаемые параметры застройки в согласованные Договором сроки.

Ссылка ответчика на пункт 8.5 договора, в котором указывается на возможность Инвестора-застройщика по своей инициативе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора по иным основаниям, нежели в пункте 11.2 Договора с обязанностью Инвестора-Застройщика заплатить штраф, также отклонена судами исходя из буквального толкования документа и ссылки ответчика в спорном уведомлении на пункт 11.2 договора.

Суды отмечали, что истец реализует инвестиционный проект по строительству жилых домов в соответствии с ТЭП и на земельном участке в соответствии с условиями, предусмотренными Договором.

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 специализированного застройщика «Кутузовский, 16» (общество с ограниченной ответственностью) для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С. Чучунова