

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС24-22975

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 марта 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Брянской городской администрации на решение Арбитражного суда Брянской области от 21 марта 2024 г., постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 июня 2024 г. и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 25 сентября 2024 г. по делу № А09-11983/2023

УСТАНОВИЛ:

Брянская городская администрации (далее - Администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Брянской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Универсальная строительная компания Надежда" (далее - ООО "СЗ "УСК Надежда", ответчик, общество) об обязании исполнить обязательства по инвестиционному контракту от 2 ноября 2004 г. № 372, предусмотренные пунктами 1.2, 2.4, а именно на условиях договора мены передать в собственность Брянской городской администрации 1656,9 кв. м жилых помещений взамен жилых помещений изъятых у собственников квартир в домах № 73, 75 по ул. Советской г. Брянска.

Решением Арбитражного суда Брянской области от 21 марта 2024 г., оставленным без изменения постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 июня 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 25 сентября 2024 г., в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, при этом условия договоров и (или) государственных контрактов сохраняют свою силу на весь срок их действия, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В отношении строительства правовым последствием осуществления инвестиционной деятельности является возникновение у инвестора права собственности на объект инвестиций. При этом раздел объекта инвестиционной деятельности в натуре осуществляется только после ввода его в эксплуатацию.

Ранее в рамках рассмотрения дела №А09-13516/2018 судами было установлено, что причиной неисполнения со стороны ответчика обязательств по контракту в отношении жилых домов №73 и №75 по улице Советской явилось внесение в 2017 году изменений и в Правила землепользования и застройки города Брянска, в результате чего территориальная зона под домами №73 и №75 по улице Советской была изменена с зоны многоэтажной застройки от 5 до 8 этажей, что также отражено в решении Советского районного суда города Брянска от 19.11.2018 по делу №2-3682/2018, вступившем в законную силу. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Брянска в 2017г. ответчиком не оспорено. Суд апелляционной инстанции правомерно указал, что данное обстоятельство не является основанием для одностороннего отказа ответчика от исполнения контракта, исполнению контракта не поставлено в зависимость от планируемой этажности строительства новых объектов.

Вступившим в законную силу решением Советского районного суда города Брянска от 19.11.2018 по делу №2-3682/2018 установлено, что спорный контракт порождает обязательственные правоотношения между его сторонами и дает им право требовать друг от друга исполнения соответствующих обязательств.

Решением Советского районного суда города Брянска от 11.03.2019 по делу №2-610/2019 также установлено, что Администрацией исполнены условия инвестиционного контракта, а ООО «Специализированный застройщик «УСК Надежда» обязательства по завершению расселения домов №73и №75 не исполнены.

В соответствии с пунктом 2.4 контракта одним из вкладов стороны 3 контракта- ООО «Специализированный застройщик «УСК Надежда» является расселение жильцы ветхих домов. Срок завершения расселения жильцов для жилых домов №73 и №75 установлен до 31.12.2014.

Пунктом 1.2 контракта (в редакции дополнительного соглашения от 29.02.2012 №6) под расселением жильцов, проживающих в сносимых аварийных ветхих домах, стороны признают комплекс совместных мероприятий, направленных на формирование инвестиционного взноса либо результата инвестиционной деятельности, выраженное:

- в предоставлении стороной 1-Администрацией жильцам сносимых домов, проживающих в них на условиях социального найма, равнозначных и благоустроенных жилых помещений, которые в свою очередь заблаговременно передает в собственность стороны 1 (Администрации) сторона 3 (ООО «Специализированный застройщик «УСК Надежда») на условиях договора мены.

Сторона 1 после оформления права собственности на переданные стороной 3 жилые помещения, обязуется исполнить обязанность по предоставлению данных жилых помещений жильцам сносимых домов на условиях договоров социального найма в порядке требований статьи 86 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1.5 контракта после исполнения сторонами обязательств, предусмотренных пунктами 1.2,1.3. контракта, сторона 3 приобретает право собственности на квартиры расселенных граждан, в связи с чем и право на приватизацию земельного участка (после уточнения его границ и проведения кадастрового учета) и право на последующую его застройку.

Исходя из этого, контракт не предусматривает других вариантов получения земельного участка стороной-3 для дальнейшей застройки.

Со своей стороны, Брянской городской администрацией в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации завершена процедура изъятия в отношении многоквартирных жилых домов и №73 и №75, расположенных по улице Советская, города Брянска. Все жилые помещения приняты в муниципальную собственность городской округ город Брянск.

Таким образом, Брянской администрацией исполнены условия пункта 1.2 контракта.

Судами установлено, что контракт является действующим и определить процентное соотношение площадей, подлежащих передаче Брянской городской администрации, не представляется возможным. Однако требования Брянской городской администрации не основываются на пункте 2.1 контракта, который определяет базовое соотношение раздела имущества между сторонами контракта во вновь построенных жилых домах.

Брянская городская администрация просит обязать «Специализированный застройщик «УСК Надежда» исполнить обязательства по инвестиционному контракту от 02.11.2004№372, предусмотренные пунктами 1.2.,2.4, а именно : на условиях договора мены передать в собственность Брянской городской администрации 1656,9кв.м жилых помещений взамен жилых помещений, изъятых у собственников многоквартирных домов №73, №75 по улице Советской города Брянска, и являющихся муниципальной собственностью.

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, Брянской городской администрацией, муниципальным унитарным предприятием "Жилищное хозяйство" и ООО "СЗ "УСК Надежда" от 2 ноября 2004 г. заключен инвестиционный контракт N 372 по строительству объектов недвижимости на земельных участках со сносом ветхих муниципальных домов в городе Брянске (в редакции дополнительных соглашений) (далее - контракт), предметом которого является совместная деятельность сторон, направленная на реализацию стороной - 3 точечной застройки земельных участков, ориентированных, в том числе по адресу аварийных ветхих жилых домов: улица Советская, 71, 73, 75 (земельный участок из категории земель: земли населенных пунктов (земли поселений (другие застроенные территории), с разрешенным использованием - для использования жилых домов, кадастровый номер 32:28:0031122:3, площадью 7024 кв. м).

Указанные аварийные жилые дома подлежат сносу и расселению жильцов, проживающих в них, в рамках реализации Указа Президента по сносу ветхого жилья и проекта реновации застройки в городе Брянске (п. 1.1 контракта в редакции дополнительного соглашения N 6 от 29 февраля 2012 г.).

Под точечной застройкой стороны признают строительство стороной-3 и ввод в эксплуатацию многоэтажных жилых домов по строительному адресу: г. Брянск, Советский район, улица Советская, с последующим распределением квартир во вновь построенных домах между сторонами.

Дополнительным соглашением от 29 февраля 2012 г. N 6 к контракту сторона-2 исключена из участников контракта.

Срок завершения расселения жильцов для жилых домов N 73 и 75 установлен до 31 декабря 2014 г. (пункт 1.2 контракта в редакции соглашения от 31 мая 2013 г. к дополнительному соглашению от 29 февраля 2012 г. N 6).

Согласно представленным в материалы дела выпискам из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) Брянской городской администрацией в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) произведена процедура изъятия квартир в жилых домах N 73 и N 75 по улице Советской города Брянска. На изъятые помещения оформлено право муниципальной собственности.

Истец направил ответчику претензию от 4 октября 2023 г. N 1-3423 с требованием исполнить обязательства по инвестиционному контракту от 2 ноября 2004 г. N 372, предусмотренные п. п. 1.2, 2.4, а именно, на условиях договора мены передать в собственность Брянской городской администрации 1 656,9 кв. м жилых помещений взамен жилых помещений, изъятых у собственников квартир в домах N 73, 75 по улице Советской города Брянска.

В ответ на претензию ООО "СЗ "УСК Надежда" в письме от 27 октября 2023 г. N 10 сообщило, что жилой дом на земельных участках по домами N 73,75 по улице Советской города Брянска не построен, в связи с чем определить процентное соотношение общей площади жилых помещений, подлежащих передаче Брянской городской администрации, не представляется возможным. Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Разрешая настоящий спор, суды, исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, приняв во внимание обстоятельства, установленные при рассмотрении арбитражных дел №А09-13516/2018, №А09-960/2022, гражданского дела №2-610/2019, руководствуясь пунктом 1 статьи 308.3, статьей 396, пунктами 1, 2, 3 статьи 421, статьями 445, 554, 567, 570 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), пунктом 1 статьи 8 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", разъяснениями Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" (далее - Постановление Пленума N 54), разъяснениями, изложенными в пункте 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" отказали в удовлетворении исковых требований.

При этом судебные инстанции исходили из того, что между сторонами заключен инвестиционный контракт, в соответствии с которым стороны договорились совместно участвовать в строительстве объектов недвижимости на земельных участках в связи со сносом ветхих муниципальных домов в г. Брянске в целях переселения граждан.

Исходя из предмета контракта и обязанностей сторон, спорный инвестиционный контракт является смешанным договором, содержащим в себе элементы договора купли-продажи и договора подряда. При этом в качестве платы по договору общество получало возможность осуществления строительства на предоставляемых администрацией земельных участках и извлечение прибыли от реализации квартир в многоквартирных домах, возводимых на земельных участках под сносимыми домами; администрация получала возможность решения социальной задачи обеспечения граждан жилыми помещениями.

Ранее администрация обращалась в Арбитражный суд Брянской области с требованием о возложении на ответчика обязанности исполнить договорные обязательства по инвестиционному контракту от 2 ноября 2004 г. N 372, а именно: завершить расселение жильцов из сносимых аварийных ветхих домов N 73 и 75 по ул. Советская г. Брянска.

Решением Арбитражного суда Брянской области от 19 сентября 2019 г. делу N A09-13516/2018 в удовлетворении исковых требований Брянской городской администрации о понуждении исполнить обязательства по инвестиционному контракту от 2 ноября 2004 г. N 372 было отказано.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 марта 2020 г. по делу N A09-13516/2018 решение Арбитражного суда Брянской области от 19 сентября 2019 г. отменено, исковые требования Брянской городской администрации удовлетворены. На ООО "СЗ "УСК Надежда" возложена обязанность в срок до 1 июля 2020 г. исполнить обязательства по инвестиционному контракту от 2 ноября 2004 г. N 372 в части завершения расселения жильцов из сносимых аварийных ветхих домов N 73 и 75 по ул. Советская г. Брянска.

Исполнительное производство от 7 февраля 2022 г. N 21312/20/32033-ИП, возбужденное на основании исполнительного листа выданного Арбитражным судом Брянской области по делу N A09-13516/2018 окончено в связи с фактическим исполнением требований исполнительного документа в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 47 Федерального закона N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Закон N 229-ФЗ).

Брянская городская администрация обратилась в Арбитражный суд Брянской области с заявлением к ведущему судебному приставу-исполнителю межрайонного отдела судебных приставов по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Брянской области о признании недействительным постановления от 7 февраля 2022 г. об окончании исполнительного производства N 21312/20/32033-ИП и возобновлении исполнительного производства указанного исполнительного производства, возбужденного на основании исполнительного листа серии ФС N 023542909, выданного 28 апреля 2020 г. Арбитражным судом Брянской области по делу N A09-13516/2018.

Решением Арбитражного суда Брянской области от 28 марта 2022 г. по делу N A09-1876/2022, оставленным без изменения постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 17 июня 2022 г., и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 3 октября 2022 г., в удовлетворении требований Администрации отказано.

Вместе с тем, как указывал истец, действий, возложенных на общество постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 марта 2020 г. делу N A09-13516/2018 произведено не было, в связи с чем администрация за счет средств местного бюджета, выкупила жилые помещения у граждан, проживающих в домах N 73 и N 75 по улице Советской города Брянска. В настоящее время на квартиры, расположенные в домах N 73, 75 по

улице Советской города Брянска, зарегистрировано право муниципальной собственности.

Принимая во внимание изложенное выше, а также тот факт, что расселение жильцов было произведено администрацией после вступления в законную силу постановления Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 марта 2020 г. по делу N А09-13516/2018, суды заключили, что у администрации возникло новое фактическое основание требования о защите права путем предъявления нового иска.

Пункт 2.1 контракта, в редакции дополнительного соглашения N 6 от 29 февраля 2012 г., предусматривал два варианта расселения жильцов, проживающих в сносимых аварийных ветхих домах в зависимости от принадлежности квартир гражданам на условиях договора найма или на праве собственности. На момент расселения администрацией жильцов спорных домов все квартиры находились в собственности граждан.

В соответствии с пунктом 1.2 контракта, в случае принадлежности жильцам сносимых домов квартир на праве собственности под расселением жильцов стороны признают предварительное согласование, заключение и последующее исполнение стороной-3 (ООО "СЗ "УСК Надежда") сделок по выкупу, обмену квартир.

При этом, в случае отказа хотя одного собственника жилого помещения от указанных сделок, сторона-1 (Брянская городская администрация) обязуется реализовать процедуру, предусмотренную статьей 32 Жилищного Кодекса.

Таким образом, условиями контракта предусмотрена, в том числе и обязанность истца нести затраты по изъятию у собственников квартир, которые он впоследствии должен передать ответчику для дальнейшего исполнения контракта, а взамен получить жилые помещения во вновь построенных домах.

Базовое соотношение раздела имущества между сторонами контракта установлено в следующих пропорциях: сторона-1 получает в собственность жилые помещения (квартиры) в следующем порядке: во вновь построенных стороной-3 жилых домах на земельных участках, указанных в абзаце 2 пункта 1.4 контракта N 372, в совокупном объеме 9% от общей площади жилых помещений, включая летние (балконы, лоджии, мансарды), вспомогательные и подсобные помещения. При этом, указанный совокупный объем общей площади жилых помещений, подлежащий передаче стороне-1, уменьшается на совокупный объем площадей жилых помещений, полученных стороной-1 от стороны-3 по договорам мены, и полученных расселяемыми собственниками от стороны-3 по договорам мены и/или купли-продажи (из расчета площади купленной квартиры), в порядке исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 1.2 контракта N 372; сторона-3 получает в собственность жилые помещения (квартиры) в следующем порядке: во вновь построенных стороной-3 жилых домах на земельных участках, указанных в абзаце 2 пункта 1.4. контракта N 372, в совокупном объеме 91% от общей площади жилых помещений. При этом, указанный совокупный объем общей площади жилых помещений, подлежащий передаче стороне-3, увеличивается на совокупный объем площадей жилых помещений, полученных стороной-1 от стороны-3 по

договорам мены, и полученных расселяемыми собственниками от стороны-3 по договорам мены и/или купли-продажи (из расчета площади купленной квартиры), в порядке исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 1.2. контракта N 372 (пункт 2.1 контракта в редакции дополнительного соглашения N 6 от 29 февраля 2012 г.).

В рамках реализации инвестиционного контракта ООО "СЗ "УСК Надежда" были введены в эксплуатацию два жилых дома со встроенными помещениями общественного назначения и крышными котельными по улице Советской города Брянска, поз. 2 и поз 3.

Согласно разрешениям на ввод объектов в эксплуатацию от 22 декабря 2017 г. N 32-301-2965-2016, от 27 декабря 2017 г. N 32-301-2998-2016, общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) в доме N 72 улице Советской составила 5 129,8 кв. м, в доме N 74 по ул. Советской - 6 919,5 кв. м, итого 12 049,30 кв. м.

При сносе аварийных домов ООО "СЗ "УСК Надежда" в целях расселения граждан было предоставлено 2 882,6 кв. м жилья, что по расчету ответчика превышает 9% общей площади в построенных домах (1084,43 кв. м). На момент рассмотрения спора земельный участок под аварийными жилыми домами по улице Советская 73, 75 города Брянска ответчику для строительства не передан, строительство не осуществляется. Доказательств того, что при заключении и реализации контракта действительная общая воля сторон была направлена на передачу администрации дополнительных площадей сверх 9% от общей площади жилых помещений, уменьшенной на совокупный объем площадей жилых помещений, полученных стороной-1 от стороны-3 по договорам мены, и полученных расселяемыми собственниками от стороны-3 по договорам мены и/или купли-продажи, в материалы дела не представлено.

Истцом не представлено доказательств, что ответчик владеет подлежащим передаче истцу имуществом и право собственности на данное имущество зарегистрировано за ответчиком в ЕГРН.

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 Брянской городской администрации для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова