

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС14-8962

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 августа 2015 г.

Резолютивная часть определения объявлена 18.08.2015.

Полный текст определения изготовлен 25.08.2015.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Грачевой И.Л., судей Поповой Г.Г., Борисовой Е.Е.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № А40-52211/2012 по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «ИНТЕРСТРОЙБИЗНЕС» (Москва) на постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.11.2014

по иску общества с ограниченной ответственностью «ИНТЕРСТРОЙБИЗНЕС» (далее – Общество) к Правительству Москвы (далее – Правительство) о взыскании 77 706 827 руб. 76 коп. прямых затрат на реализацию инвестиционного проекта и 33 076 363 руб. 03 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент городского имущества), Префектура Северного административного округа города Москвы (далее – Префектура), государственное унитарное предприятие «Московский метрополитен» (далее – Метрополитен), единственный участник Общества Павлов Аркадий Петрович.

В судебном заседании приняли участие представители Общества Котова-Смоленская А.М., Корницкий А.Е., Стец В.А., представители Правительства Карнаух О.Т., Ланде В.М., представитель Департамента

городского имущества Карнаух О.Т., а также Павлов А.П.

Метрополитен и Префектура, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Общества и Павлова А.П., поддержавших доводы жалобы, и представителей Правительства и Департамента городского имущества, просивших оставить обжалуемый судебный акт без изменения, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Общество обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Правительству о взыскании 134 256 697 руб. 25 коп. прямых затрат, произведенных истцом в связи с исполнением обязательств по договору от 19.09.2008 № М-09-514404 аренды земельного участка и 25 103 544 руб. 42 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование иска Общество сослалось на то, что Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее – Департамент земельных ресурсов), именуемый в настоящее время Департаментом городского имущества, в одностороннем порядке расторг договор от 19.09.2008 аренды земельного участка, которым предусмотрены строительство и реконструкция на инвестиционных условиях на арендованном участке объектов недвижимости, а следовательно, по правилам пункта 4 статьи 18 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон № 39-ФЗ) обязан возместить прямые затраты Общества по исполнению обязательств по данному договору и проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму затрат.

Арбитражный суд города Москвы решением от 31.07.2012 (судья Махалкин М.Ю.), оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.10.2012 (судьи Кораблева М.С., Левина Т.Ю., Кузнецова Е.Е.), в иске отказал, посчитав, что договор от 19.09.2008 не содержит элементов инвестиционного договора, и это обстоятельство исключает применение положений пункта 4 статьи 18 Закона № 39-ФЗ.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 18.03.2013 (судьи Русакова О.И., Волков С.В., Чучунова Н.С.) указанные судебные акты отменил и направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы. Суд кассационной инстанции признал необоснованным, сделанным

без исследования представленных в материалы дела доказательств, вывод судов первой и апелляционной инстанций о том, что спорный договор не содержит элементов договора об инвестиционной деятельности. Суд округа указал на необходимость при новом рассмотрении исследовать в целях определения правовой природы договора основания и порядок его заключения, в том числе аукционную документацию, условия договора, касающиеся распределения площадей объектов, которые будут построены и реконструированы на спорном участке за счет средств Общества и привлеченных им средств.

При новом рассмотрении истец уточнил требования в порядке статьи 49 АПК РФ и попросил взыскать с Правительства 77 706 827 руб. 76 коп. прямых затрат, 33 075 363 руб. 03 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами по состоянию на 11.02.2014, а также 1 445 895 руб. расходов на оплату услуг представителя и 256 300 расходов по оплате экспертных, аудиторских заключений и консалтинговых услуг.

Арбитражный суд города Москвы решением от 26.02.2014 (судья Махалкин М.Ю.), оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2014 (судьи Краснова С.В., Барановская Е.Н., Кузнецова Е.Е.), взыскал с Правительства в пользу Общества 77 706 827 руб. 76 коп. прямых затрат, 14 121 597 руб. 05 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 19.12.2011 по 11.02.2014, 400 000 руб. судебных расходов на оплату услуг представителей, в удовлетворении остальной части требований отказал.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав представленные в дело доказательства и условия договора в соответствии с указаниями, данными судом кассационной инстанции в постановлении от 18.03.2013, пришли к выводу о том, что спорный договор, поименованный в ряде документов Правительства инвестиционным проектом, содержит инвестиционные обязательства, прекращен Департаментом земельных ресурсов в одностороннем порядке, в связи с чем Общество на основании пункта 4 статьи 18 Закона № 39-ФЗ вправе требовать возмещения понесенных прямых затрат, которые истцом документально подтверждены и Правительством по существу не опровергнуты.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 07.11.2014 (судьи Калинина Н.С., Русакова О.И., Чучунова Н.С.) отменил решение суда первой инстанции от 26.02.2014 и постановление апелляционного суда от 23.06.2014 и отказал в удовлетворении требований Общества.

Общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на постановление окружного суда от 07.11.2014.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24.02.2015 № 305-ЭС14-8962 истцу отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации – председатель Судебной коллегии по экономическим спорам Свириденко О.М. в

порядке части 8 статьи 291.6 АПК РФ определением от 03.07.2015 удовлетворил жалобу Общества, отменил определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24.02.2015 № 305-ЭС14-8962 и передал кассационную жалобу Общества вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе и выступлениях присутствующих в судебном заседании лиц участвующих в деле и их представителей, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене, а решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции следует оставить без изменения.

Как следует из материалов дела и установлено судами первой и апелляционной инстанций, постановлением Правительства от 29.08.2006 утверждена городская целевая программа развития потребительского рынка и услуг города Москвы на 2007-2009 годы, которой предусмотрено строительство торгово-сервисного центра на земельном участке, расположенном по адресу: Москва, Ленинградский проспект, вл. 54-56.

В соответствии с указанным постановлением, Законом города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве», постановлением Правительства города Москвы от 20.05.2008 № 417-ПП «О дальнейшем развитии системы подготовки и проведения торгов при реализации инвестиционных проектов в сфере капитального строительства на территории города Москвы» (далее – постановление 417-ПП) префект Северного административного округа города Москвы издал распоряжение от 10.06.2008 № 4523 «О проведении торгов по представлению земельного участка в аренду для размещения торгово-сервисного центра на земельном участке по адресу: Москва, Ленинградский проспект, вл. 54-56» (далее – распоряжение № 4523), которым определены условия реализации инвестиционного проекта по строительству названного объекта.

Так, пунктом 1 данного распоряжения инвестору, определенному по результатам торгов, разрешено проектирование и строительство торгово-сервисного центра по названному адресу. В пункте 2 распоряжения указано, что распоряжением префекта Северного административного округа от 17.12.2007 № 9577 утвержден акт от 25.10.2007 № А-4602/98 разрешенного использования участка для осуществления строительства. Пунктом 4 распоряжения № 4523 утверждены стартовая стоимость выкупа права на заключение договора аренды земельного участка в размере 50 000 000 руб. и проект договора аренды участка для целей капитального строительства торгово-офисного центра. Согласно пункту 5 распоряжения инвестору, определенному по итогам торгов, надлежит предоставить земельный участок в аренду на 24 месяца для проектирования и строительства торгово-офисного центра в соответствии с разработанной градостроительной документацией. Пунктами 8.2.1 - 8.2.7 распоряжения № 4523 предписано предусмотреть при подготовке лотовой документации следующие обязательства инвестора:

разработать и утвердить в установленном порядке проектно-сметную документацию на строительство инвестиционного объекта в соответствии с разработанным актом разрешенного использования участка территории градостроительного объекта, осуществить реализацию инвестиционного проекта в соответствии с условиями договора аренды земельного участка, компенсировать затраты города, связанные с разработкой предпроектной и лотовой документации, на организацию и проведение аукциона, а также документально подтвержденные затраты закрытого акционерного общества «Мостарендсервис» (далее – ЗАО «Мостарендсервис»), связанные с разработкой предпроектной документации в сумме 5 571 964 руб. 71 коп., осуществить в полном объеме за счет собственных средств без последующей компенсации инженерную подготовку территории в соответствии с выданными техническими условиями, финансирование и строительство инженерных сетей и сооружений, включая магистральные сети, обеспечивающие строительство объекта, реконструкцию вентиляционного киоска тоннельной вентиляции Метрополитена, включая проектирование и ввод в эксплуатацию. Пунктами 8.2.8 и 8.2.9 названного распоряжения предусмотрено, что после ввода объекта в эксплуатацию инвестору следует 100 % площадей реконструируемого вентиляционного киоска передать в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы, а также направить в названный департамент необходимый пакет документов для передачи в собственность города Москвы объектов инженерного и коммунального назначения, построенных за счет собственных и привлеченных средств, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.08.2000 № 660 «О порядке приемки объектов инженерного и коммунального назначения в собственность города Москвы».

На основании постановления № 417-ПП и распоряжения № 4523 проведен аукцион по выкупу права аренды названного земельного участка для реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству торгово-сервисного центра. Победителем аукциона признано Общество, что подтверждается протоколом конкурсной комиссии от 30.07.2008 № 1/2008.

Правительство в лице Департамента земельных ресурсов (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор от 19.09.2008 № М-09-514404 о предоставлении участка в пользование на условиях аренды сроком на 24 месяца. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

В разделе 4 договора приведены инвестиционные условия, перечисленные в распоряжении № 4523.

В статье 3 данного договора предусмотрены два этапа проектирования и строительства названного объекта. Первый этап – разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации (получение заключения Московской государственной вневедомственной экспертизы); получение в установленном порядке разрешения на строительство. Начало этапа – дата государственной регистрации данного договора, окончание этапа – дата оформления разрешения на строительство; продолжительность этапа – не более 6 месяцев с даты государственной регистрации договора. Второй этап –

строительство и иные работы, необходимые для ввода объекта в эксплуатацию; получение в установленном порядке разрешения на эксплуатацию объекта, но не позднее срока, установленного пунктом 2.1. договора (24 месяца).

Согласно статье 4 договора плата за право на заключение договора, установленная по итогам аукциона в размере 51 500 000 руб., вносится арендатором до заключения данного договора.

Пунктом 9.4 договора предусмотрено, что при досрочном расторжении договора арендатор имеет право требовать возмещения документально подтвержденных в установленном порядке прямых затрат, связанных с осуществлением градостроительной деятельности в пределах разрешенного (функционального) использования земельного участка и объекта капитального строительства.

Во исполнение условий договора от 19.09.2008 Общество внесло плату за право на заключение договора в указанном размере, компенсировало затраты ОАО «Мостарендсервис» за разработку предпроектной документации в сумме 5 571 964 руб. 71 коп.; получило градостроительный план земельного участка от 28.12.2009 № RU77-105000-000499; осуществило мероприятия по разработке и согласованию проектной документации на строительство центра; получило заключение от 22.06.2010 государственной экспертизы проектной документации на строительство этого объекта, свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения от 02.07.2010, разрешение на строительство объекта от 04.08.2010 № RU77105000-005277 со сроком действия до 04.11.2011; в целях реализации второго этапа строительства и подготовки строительной площадки осуществило вырубку деревьев, внесло плату за технологическое присоединение в сумме 20 754 554 руб., обеспечило разработку проектной документации на реконструкцию вентиляционного киоска замоскворецкой линии Метрополитена, которая согласована Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы и Метрополитеном.

Распоряжением Правительства от 21.09.2010 № 1980-РП «О мерах по реализации инвестиционного проекта по адресу: Москва, Ленинградский проспект, вл. 54-56» срок строительства по второму этапу спорного объекта продлен до 31.12.2011 без применения к Обществу штрафных санкций.

На основании указанного распоряжения Департамент земельных ресурсов и Общество подписали дополнительное соглашение от 15.02.2011 № 1 к договору от 19.09.2008, которым изменили содержание пунктов 3.2 и 4.3 договора, указав, что окончанием второго этапа строительства является дата получения в установленном порядке разрешения на эксплуатацию объекта, но не позднее 30.12.2011; арендатор обязуется за счет собственных и/или привлеченных средств осуществить проектирование и строительство до 31.12.2011. Данное соглашение прошло государственную регистрацию в установленном порядке.

Градостроительно-земельная комиссия города Москвы (далее – Комиссия) приняла решение (протокол от 15.09.2011 № 38) о прекращении реализации инвестиционного проекта по строительству спорного объекта и договора аренды путем направления арендатору уведомления об отказе от

договора.

Департамент земельных ресурсов 04.10.2011 направил Обществу уведомление об отказе от договора от 19.09.2008, в котором указал, что действие договора аренды истекло 19.09.2010, арендодатель отказывается от договора по правилам статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), с момента истечения 3-х месячного срока со дня получения арендатором данного уведомления договор прекращается, поэтому арендатор обязан освободить земельный участок.

Общество направило Правительству и Департаменту экономической политики и развития города Москвы (далее – Департамент экономической политики) письма от 16.11.2011 № 77 и от 26.12.2011 № 79, в которых в связи с решением Комиссии о прекращении реализации инвестиционного проекта просило компенсировать затраты, связанные с реализацией инвестиционного проекта по строительству торгово-сервисного центра, перечислив виды выполненных работ и стоимость затрат.

Департамент экономической политики в письме от 19.12.2011 № ДПР/11-8754 сообщил Обществу, что компенсация затрат в рамках реализации инвестиционного проекта по адресу: Москва, Ленинградский проспект, вл. 54-56, возможна исключительно на основании и при наличии соответствующих судебных актов ввиду бюджетного иммунитета.

Общество, ссылаясь на приведенные обстоятельства, и считая, что Правительство в связи с досрочным односторонним отказом от реализации инвестиционного проекта обязано по правилам пункта 4 статьи 18 Закона № 39-ФЗ возместить прямые затраты, понесенные в связи с исполнением обязательств по данному проекту (в том числе денежные средства, уплаченные истцом в бюджет Москвы), обратилось в арбитражный суд с настоящим иском. Общество также указало, что не смогло приступить непосредственно к строительству объекта и реконструкции вентиляционного киоска ввиду непринятия уполномоченными органами ответчика распорядительного документа, разрешающего реконструкцию вентиляционного киоска и определяющего порядок его последующей передачи в собственность Москвы, подтверждением чему служит многочисленная переписка с Метрополитеном, Правительством и другими органами исполнительной власти Москвы.

Статьей 2 Закона № 39-ФЗ предусмотрено, что действие данного Федерального закона распространяется на отношения, связанные с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений.

В пункте 1 статьи 3 того же Закона указано, что объектами капитальных вложений в Российской Федерации являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами.

Согласно статье 1 Закона № 39-ФЗ капитальные вложения – инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое

перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты; инвестиционный проект – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Согласно пункту 4 статьи 18 Закона № 39-ФЗ в отношении обязательств, вытекающих из договора, заключенного до 1 января 2011 года с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием и предусматривающего строительство, реконструкцию на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и расположенном в границах субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга, объекта недвижимого имущества с привлечением внебюджетных источников финансирования и последующим распределением площади соответствующего объекта недвижимого имущества между сторонами данного договора, в том числе при его расторжении, возмещение убытков, включая упущенную выгоду, сторонами данного договора не допускается, за исключением случая, указанного в пункте 5 данной статьи; при его расторжении органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием в одностороннем порядке другим сторонам данного договора компенсируются документально подтвержденные прямые затраты на исполнение обязательств по нему, на сумму которых начисляются проценты в порядке, установленном статьей 395 ГК РФ.

Правительство Москвы постановлением от 27.08.2012 № 433-ПП утвердило Порядок взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при рассмотрении вопросов о возмещении затрат, понесенных инвесторами в рамках реализации инвестиционных проектов (далее – Порядок), которым предусмотрено возмещение затрат инвесторам в том числе и в случае, когда Комиссией принято решение о расторжении в одностороннем порядке инвестиционных контрактов (договоров) в соответствии с требованиями статьи 18 Закона № 39-ФЗ. Согласно Порядку в числе прочих подлежат возмещению затраты, понесенные при проведении работ по проектированию объектов капитального строительства, при выплате денежных средств за технологическое присоединение к электрическим сетям, денежные средства, фактически, уплаченные инвестором в доход бюджета Москвы (пункты 5.3, 5.4, 5.5 Порядка).

Статьей 431 ГК РФ предусмотрено, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений; буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом

договора в целом; если правила, содержащиеся в части первой данной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора; при этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Суды первой и апелляционной инстанций, оценив при новом рассмотрении дела по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства и приведенные обстоятельства, касающиеся заключения спорного договора, в том числе предусмотренные распоряжением № 4523 условия проведения аукциона, приведенные в тексте договора инвестиционные условия, связанные с проектированием и строительством за счет средств инвестора (которым стало Общество как победитель аукциона) торгово-сервисного центра, инженерных сетей и сооружений, включая магистральные сети, реконструкцией вентиляционного киоска, квалифицировали этот договор как инвестиционный, от которого ответчик в лице Департамента земельных ресурсов отказался в одностороннем порядке.

Руководствуясь пунктом 4 статьи 18 Закона № 39-ФЗ, постановлением Правительства от 27.08.2012 № 433-ПП, суды пришли к выводу о том, что Общество вправе требовать от Правительства, от имени которого Департамент земельных ресурсов заключал спорный договор, компенсации прямых затрат на исполнение обязательств по названному договору. Суды установили, что истец доказал несение затрат по реализации инвестиционного проекта и документально подтвердил указанные в уточненном иске прямые затраты, в число которых входят денежные средства, перечисленные в бюджет Москвы, в том числе в сумме 51 500 000 руб., перечисленные Обществом на основании пункта 4.1, а также денежные средства в сумме 5 571 964 руб. 71 коп., перечисленные на основании пункта 4.4.3 в качестве компенсации затрат на проведение аукциона, разработку градостроительной и предпроектной документации, иные расходы Общества, связанные с подготовкой, согласованием проектной документации по строительству здания торгово-сервисного центра и реконструкцией вентиляционного колодца, проведением необходимых экспертиз для получения названной документации, всего на сумму 77 706 827 руб. 76 коп.

Суды указали, что в нарушение требований статьи 65 АПК РФ Правительство не опровергло доказательства, представленные истцом в обоснование несения указанных затрат и их размера.

Суды первой и апелляционной инстанций посчитали, что на основании пункта 4 статьи 18 Закона № 39-ФЗ Общество вправе также требовать взыскания 14 121 597 руб. 05 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных по правилам статьи 395 ГК РФ на сумму прямых затрат с 19.12.2011 – даты, когда ответчик необоснованно отказался выплатить истцу компенсацию.

Согласно части 1 статьи 288 АПК РФ основаниями для изменения или отмены кассационным судом решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций являются несоответствие выводов суда, содержащихся в решении, постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, и имеющимся в деле доказательствам, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

В силу части 2 статьи 287 АПК РФ арбитражный суд, рассматривающий дело в кассационной инстанции, не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены в решении или постановлении либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанций, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими, о том, какая норма материального права должна быть применена и какое решение, постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела.

Суд кассационной инстанции при повторном рассмотрении отменил решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда и отказал в иске, сделав следующие выводы: спорный договор содержит в себе элементы договора подряда в части реконструкции вентиляционного киоска и договора аренды земельного участка, от которого арендодатель вправе был отказаться по основанию, предусмотренному пунктом 2 статьи 610 ГК РФ; поскольку ответчик в лице Департамента земельных ресурсов расторг спорный договор не в порядке, установленном пунктом 3 статьи 18 Закона № 39-ФЗ, введенном в действие Федеральным законом от 12.12.2011 № 427-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 427-ФЗ) и вступившем в силу с 01.02.2012, то суды неправильно применили пункт 4 той же статьи; истец, который не построил на участке торгово-сервисный центр и не реконструировал вентиляционный колодец, не может требовать компенсации затрат по правилам пункта 4 статьи 18 Закона № 39-ФЗ.

Судебная коллегия считает приведенные выводы суда кассационной инстанции неправильными, сделанными с нарушением норм материального и процессуального права и несоответствующими имеющимся в деле доказательствам.

Статьей 702 ГК РФ предусмотрено, что по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работ и оплатить его.

Между тем по условиям спорного договора Общество обязалось за счет собственных и привлеченных средств реконструировать вентиляционный киоск Метрополитена, ввести его в эксплуатацию и передать в собственность Москвы без последующей компенсации затрат, а также построить за свой счет и получить в собственность торгово-сервисный центр. При таких условиях неверен вывод окружного суда о том, что спорный договор содержит элементы

договора подряда.

Поскольку договором от 19.09.2008 на предоставленном Обществу в аренду земельном участке, находящемся в публичной собственности, предусмотрено проектирование и строительство за счет средств инвестора (Общества) торгово-сервисного центра, инженерных сетей и сооружений, включая магистральные сети, реконструкция вентиляционного киоска, с последующим распределением между сторонами договора права собственности на объекты недвижимости, суды первой и апелляционной инстанций, правильно квалифицировали этот договор как договор аренды с инвестиционными условиями, предусмотренными положениями Закона № 39-ФЗ.

Следует отметить противоречивость позиции окружного суда, который в постановлении от 18.03.2013, отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и направляя дело на новое рассмотрение, указал на ошибочность выводов судов о квалификации спорного договора только как договора аренды и о том, что этот договор не содержит инвестиционных условий о распределении площадей между арендатором и инвестором. При повторном рассмотрении дела с учетом исполнения судами первой и апелляционной инстанций указаний кассационной инстанции окружной суд вновь отменил судебные акты, сделав противоположные выводы.

Такая противоречивость позиции окружного суда не соответствует правилам статьи 287 АПК РФ, устанавливающей полномочия суда кассационной инстанции, и принципу законности, закрепленному в статье 6 того же Кодекса.

Неверен вывод кассационного суда о том, что ответчик в лице Департамента земельных ресурсов путем направления уведомления от 04.10.2011 отказался от спорного договора, действие которого истекло. Окружной суд не учел, что в соответствии с внесенными сторонами изменениями в пункт 4.3 договора срок окончания проектирования и строительства был установлен до 31.12.2011 и Обществу уполномоченным органом выдано разрешение на строительство со сроком действия до 04.11.2011.

Из материалов дела и пояснений представителей Правительства и Департамента городского имущества в судебном заседании судебной коллегии следует, что Департамент земельных ресурсов, направляя Обществу уведомление об отказе в одностороннем порядке от договора, не ссылаясь на нарушение Обществом условий и обязательств, предусмотренных спорным договором.

Суд кассационной инстанции неправильно посчитал, что поскольку пункты 3 и 4 статьи 18 Закона № 39-ФЗ вступили в силу с 01.02.2012, а ответчик отказался от договора 04.10.2011, то Общество не вправе заявлять требования о взыскании прямых затрат по правилам пункта 4 статьи 18 Закона № 39-ФЗ.

В силу прямого указания, содержащегося в пункте 4 статьи 18 Закона № 39-ФЗ, положения названной нормы распространяются на обязательства,

вытекающие из договоров, заключенных до 1 января 2011 года с лицами, указанными в данной норме, в случае расторжения этими лицами договора в одностороннем порядке.

В статье 4 Закона № 427-ФЗ, дополнившей статью 18 Закона № 39-ФЗ пунктами 3 и 4, не указано, что положения данных пунктов не распространяются на правоотношения сторон, в которых отказ от приведенных договоров имел место до вступления в силу названных пунктов.

Поскольку спорный договор был заключен до 01.01.2011, расторгнут Правительством в лице Департамента земельных ресурсов в октябре 2011 года и правоотношения сторон, связанные с расторжением договора не прекратились на дату подачи Обществом иска в апреле 2012 года, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о наличии оснований, предусмотренных пунктом 4 статьи 18 Закона № 39-ФЗ, для взыскания с ответчика прямых затрат, понесенных Обществом в связи с реализацией обязательств по договору от 19.09.2008.

Таким образом, у окружного суда не имелось предусмотренных статьей 288 АПК РФ оснований для отмены законных судебных актов судов первой и апелляционной инстанций, которые правильно применили нормы материального и процессуального права, и выводы которых о применении норм права соответствуют установленным ими по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

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 права 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 АПК РФ).

При рассмотрении данного дела судебная коллегия приходит к выводу о том, что судом округа были допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, влекущие отмену обжалуемого судебного акта.

При таких обстоятельствах постановление суда округа подлежит отмене на основании пункта 1 статьи 291.11 Кодекса, а решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.11.2014 по делу № А40-52211/2012 отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 26.02.2014 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2014 по делу № А40-52211/2012 оставить в силе.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

И.Л. Грачева

Судья

Г.Г. Попова

Судья

Е.Е. Борисова