



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 307-ЭС22-22917

г. Москва  
21 марта 2023 г.

Дело № А56-24641/2020

Резолютивная часть определения объявлена 14 марта 2023 г.  
Полный текст определения изготовлен 21 марта 2023 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Поповой Г.Г., Якимова А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Благотворительного фонда содействия деятельности в сфере образования, науки, искусства, просвещения, культуры, спорта, духовному и психологическому развитию и поддержке детей, их родителей и педагогов «Азербайджан» на постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.08.2022 по делу № А56-24641/2020 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

по исковому заявлению Благотворительного фонда содействия деятельности в сфере образования, науки, искусства, просвещения, культуры, спорта, духовному и психологическому развитию и поддержке детей, их родителей и педагогов «Азербайджан» к Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга и Комитету финансов Санкт-Петербурга о взыскании 49 246 999, 93 руб., составляющих ранее перечисленные инвестором в бюджет Санкт-Петербурга денежные средства по инвестиционному договору от 29.12.2009 № 15-И001856,

при участии в деле третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью «Сити Строй-инвест».

В заседании приняли участие представители:

Благотворительного фонда содействия деятельности в сфере образования, науки, искусства, просвещения, культуры, спорта, духовному

и психологическому развитию и поддержке детей, их родителей и педагогов «Азербайджан» - Никонова К.Н.;

Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга - Проволоцкий В.В.

общества с ограниченной ответственностью «Сити Строй-инвест» - Логинова И.И.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Благотворительный фонд содействия деятельности в сфере образования, науки, искусства, просвещения, культуры, спорта, духовному и психологическому развитию и поддержке детей, их родителей и педагогов «Азербайджан» (далее - фонд) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с вышеуказанными требованиями к Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - комитет) и Комитету финансов Санкт-Петербурга (далее - комитет финансов), ссылаясь на отпадение оснований для сбережения ответчиками внесенных истцом денежных средств в размере 49 246 999, 93 руб. после прекращения действия инвестиционного договора от 29.12.2009 № 15-И001856.

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции комитет финансов исключен из числа ответчиков. Комитет финансов, а также общество с ограниченной ответственностью «Сити строй» привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.10.2021 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2022 решение суда первой инстанции отменено, с комитета имущественных отношений в пользу фонда взысканы денежные средства в размере 49 246 999, 93 руб., расходы по уплате государственной пошлины по иску в размере 200 000 руб., расходы по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе в размере 3 000 руб.

Арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 11.08.2022 отменил постановление суда апелляционной инстанции от 15.04.2022 и оставил решение суда первой инстанции от 08.10.2021 без изменения.

Не согласившись с постановлением суда округа, фонд обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить данное постановление, ссылаясь на допущенное судом округа существенное нарушение норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 02.02.2023 кассационная жалоба фонда вместе с делом передана для

рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу комитет просит оставить обжалуемое постановление суда округа без изменения.

В судебном заседании представители фонда поддержали доводы кассационной жалобы, представитель комитета возражал относительно удовлетворения жалобы.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291<sup>14</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемого судебного акта, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что жалоба подлежит удовлетворению, состоявшееся по делу постановление суда округа - отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (правопреемник комитета) и фондом заключен инвестиционный договор от 29.12.2009 № 15-И001856 (далее - договор), предусматривающий осуществление реконструкции здания, расположенного по адресу: Петроградский район, ул. Куйбышева, д. 29 литера Д (далее - объект) под образовательное учреждение за счет средств фонда как инвестора.

Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга и фондом также заключен договор от 29.12.2009 №15/ЗК-001857 аренды земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 29, литера Д, в границах которого находится объект (далее - договор аренды земельного участка).

Названные договоры заключены в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.09.2008 № 1187 «О проектировании и реконструкции здания по адресу: Петроградский район, ул. Куйбышева, д. 29 литера Д под образовательное учреждение» (далее - постановление № 1187) в редакции постановления от 11.11.2009 № 1282.

По условиям пункта 4.1 инвестиционного договора величина денежных средств, подлежащих перечислению фондом в бюджет Санкт-Петербурга, определена в размере 45 000 000 руб. При этом согласно пункту 4.3.1 договора на сумму, подлежащую перечислению в оплачиваемом квартале, начисляются проценты, равные ставке рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации на день заключения договора, за период времени со дня заключения договора до дня платежа, установленного в договоре, общий размер которых согласно приложению № 5 к договору составил 4 246 999, 91 руб., а общая сумма подлежащих перечислению по договору денежных средств - 49 246 999, 91 руб.

Согласно пункту 5.2 договора реализация инвестиционного проекта осуществляется в следующем порядке: первый этап - разработка, согласование, утверждение в установленном порядке проектной документации с продолжительностью этапа не более 11 месяцев с даты вступления в силу постановления № 1187, то есть до 01.11.2010; второй этап - производство

строительных и иных работ, необходимых для ввода результата инвестирования в эксплуатацию, в том числе строительство (реконструкция) в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры с окончанием этапа - получение разрешения на ввод результата инвестиций в эксплуатацию в срок не более 31 месяца с даты вступления в силу постановления № 1187, то есть до 30.06.2012.

Согласно пункту 7.1 договора, денежные суммы, указанные в пункте 4.1 договора, а также определенные в соответствии с пунктами 4.2 и 7.3 договора, представляют собой стоимость права на заключение инвестиционного договора.

На основании пункта 7.2 договора в случае расторжения договора денежные суммы, указанные в пункте 4.1 договора, а также определенные в соответствии с пунктами 4.2 и 7.3 договора, выплаченные фондом до момента расторжения договора, возврату не подлежат.

Объект передан фонду по акту от 29.12.2009.

Обязательства по оплате денежных средств, предусмотренные договором, исполнялись фондом в период 2008 - 2014 годов и выполнены в полном объеме.

Между сторонами спора в суде рассмотрены несколько споров, связанных с исполнением фондом обязательств по договорам инвестирования и аренды земельного участка.

Так, в рамках дела № А56-76494/2012 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с фонда в пользу комитета взыскан штраф за нарушение сроков проектирования и реконструкции объекта в размере 1 377 000 руб. и отказано в удовлетворении требования комитета о расторжении договора.

В рамках дела № А56-91805/2016 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с фонда в пользу комитета взыскана неустойка за просрочку платежей по договору аренды земельного участка за период 01.02.2015-12.10.2016 в размере 186 373, 42 руб. и на фонд возложена обязанность по возврату земельного участка комитету.

Ссылаясь на истечение срока действия инвестиционного договора, 09.02.2017 комитет уведомил фонд об одностороннем отказе от договора с 09.05.2017.

Односторонний отказ комитета от инвестиционного договора признан законным в рамках дела № А56-30939/2017 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Факт возврата земельного участка и объекта инвестирования фондом комитету удостоверен сторонами спора 21.01.2020.

Обращаясь в суд с настоящим иском, фонд ссылаясь на наличие объективных препятствий для реализации инвестиционного проекта в связи с действовавшими градостроительными ограничениями: действовавший градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны не предусматривал возможности реконструкции объекта под образовательное учреждение, в связи с чем реализация инвестиционного проекта была невозможна до внесения изменений в документы территориального

планирования и градостроительного зонирования Санкт-Петербурга (Генеральный план Санкт-Петербурга и Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга).

По мнению фонда, реализация инвестиционного проекта - реконструкция объекта под образовательное учреждение стала возможной только с момента утверждения новых правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524, однако 09.06.2016 на завершающем этапе утверждения Правил землепользования и застройки, позволяющих реализовать инвестиционный проект, комитет письмом от 09.06.2016 в одностороннем порядке отказался от исполнения договора аренды земельного участка, в границах которого находится объект, а письмом от 12.10.2016 - потребовал освободить земельный участок.

Поскольку на момент заключения инвестиционного договора комитетом не была предоставлена возможность реализовать инвестиционный проект в срок, а после устранения препятствий для этого последовал отказ от инвестиционного договора, фонд посчитал, что в соответствии со статьями 453, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс, ГК РФ, Кодекс) вправе требовать возврата внесенных им денежных средств в размере 49 246 999, 93 руб.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска, руководствовался положениями пункта 1 статьи 2, абзаца первого пункта 4 статьи 453 Гражданского кодекса и исходил из того, что инвестиционный договор не предусматривает выплату компенсации инвестору при прекращении действия договора. По выводу суда, то обстоятельство, что фонд не смог осуществить реализацию инвестиционного проекта относится к рискам осуществляемой им предпринимательской деятельности.

Не соглашаясь с выводами суда первой инстанции и удовлетворяя иск, суд апелляционной инстанции руководствовался теми же положениями Гражданского кодекса и пришел к выводу о том, что фонд полностью исполнил свои денежные обязательства по инвестиционному договору. При этом комитет не предоставил встречное предоставление инвестору, а именно, не предпринял достаточных мер к внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга, что создало препятствия для осуществления фондом реконструкции здания.

При этом суд апелляционной инстанции признал не подлежащим применению пункт 7.2 договора, в силу которого уплаченные инвестором средства не подлежат возврату, констатируя, что данное условие договора является недействительным (ничтожным), как противоречащее существу законодательного регулирования, поскольку приводит к оставлению за комитетом неосновательного обогащения, возникшего в связи с неэквивалентностью встречных предоставлений по договору.

Кроме того, суд апелляционной инстанции отклонил доводы комитета о пропуске фондом срока исковой давности, указав, что в соответствии со статьями 196, 200 Гражданского кодекса данный срок, составляющий три года, начал свое течение после прекращения действия договора

инвестирования 09.05.2017 и не был пропущен к моменту обращения фонда в суд 20.03.2020.

Суд округа, отменяя постановление суда апелляционной инстанции и оставляя в силе решение суда первой инстанции, признал выводы суда первой инстанции по существу правильными и дополнил аргументацию этих выводов.

Как указано судом округа, при заключении инвестиционного договора фонду было известно о невозможности осуществления инвестиционного проекта в имевшейся градостроительной ситуации, требовавшей внесения изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга, а также в Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

При этом, исходя из положений пунктов 6.1 – 6.1.6 договора, встречное представление со стороны комитета заключалось только в обеспечении доступа инвестора к объекту и предоставлении документов, необходимых для заключения договора аренды земельного участка. Указанные обязанности комитетом были исполнены, то есть встречное исполнение, предусмотренное договором, предоставлено.

По мнению суда округа, включение в число встречных обязательств города Санкт-Петербурга, от имени которого комитетом заключен договор, обязанности обеспечить внесение изменений в документы градостроительного планирования, в целях реализации инициированного фондом инвестиционного проекта, противоречит как условиям договора, так и частно-правовой природе спорных правоотношений, поскольку принятие указанных документов осуществляется путем проведения публичной процедуры с учетом мнения населения, то есть результат такой процедуры и сроки ее завершения не могут быть гарантированы органами публичной власти.

Судом округа также указано на ошибочность выводов суда апелляционной инстанции о недействительности (ничтожности) условия, установленного в пункте 7.2 договора, поскольку, с точки зрения суда округа, данное условие договора не входит в противоречие с законодательным регулированием инвестиционной деятельности.

Кроме того, суд округа признал неправильным вывод суда апелляционной инстанции о соблюдении фондом срока исковой давности при обращении с настоящим иском.

Сославшись на положения пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса, суд округа отметил, что срок исковой давности по настоящему делу подлежит исчислению со дня, когда фонду должно было стать известным о невозможности реализации инвестиционного проекта, то есть уже в момент заключения инвестиционного договора, когда существовали градостроительные препятствия для его реализации. Более того, как указал суд округа, возможность реализации инвестиционного проекта была абсолютно исключена после прекращения действия договора аренды земельного участка, в связи с отказом комитета от его исполнения уведомлением от 09.06.2016.

На этом основании суд округа заключил, что фонду было известно об обстоятельствах, с которыми он связывает нарушение своих прав, namного

раньше отказа комитета от инвестиционного договора 09.05.2017 и срок исковой давности по настоящему делу истцом пропущен.

Между тем судом округа не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 307<sup>1</sup> и пункту 3 статьи 420 Гражданского кодекса к договорным обязательствам общие положения об обязательствах применяются, если иное не предусмотрено правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК РФ и иных законах, а при отсутствии таких специальных правил - общими положениями о договоре.

Поэтому при квалификации договора для решения вопроса о применении к нему правил об отдельных видах договоров (пункты 2 и 3 статьи 421 ГК РФ) необходимо прежде всего учитывать существо законодательного регулирования соответствующего вида обязательств и признаки договоров, предусмотренных законом или иным правовым актом, независимо от указанного сторонами наименования квалифицируемого договора, названия его сторон, наименования способа исполнения и т.п. (пункт 47 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»).

Для разрешения настоящего спора существенное значение имеет правовая квалификация отношений, сложившихся между сторонами договора инвестирования, заключенного между публичным образованием и частным лицом. Необходимость выявления природы договоров, именуемых сторонами «инвестиционными», неоднократно высказывалась в судебных актах высших судебных инстанций (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 4784/11, от 24.01.2012 № 11450/11, от 05.02.2013 № 12444/12 и др.) и связана с тем, что понятие «инвестиции» не имеет собственного строгого или общепризнанного юридического содержания, а потому при использовании в наименованиях договоров оно может обозначать разнообразные отношения, складывающиеся между участниками гражданского оборота.

В пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее - постановление № 54), указано, что при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Кодекса и т.д.

В случаях когда по условиям договора одна сторона, имеющая в собственности или на ином праве земельный участок, предоставляет его для строительства здания или сооружения, а другая сторона обязуется осуществить строительство, к отношениям сторон по договору подлежат применению правила главы 37 ГК РФ, в том числе правила параграфа 3 названной главы («Строительный подряд») (пункт 6 постановления № 54).

Из условий спорного инвестиционного договора и установленных судами обстоятельств следует, что интерес фонда при заключении данного договора состоял в получении возможности использовать здание после проведения работ по реконструкции. Интерес публичного образования при вступлении в отношения по инвестиционному договору состоял в улучшении принадлежащего здания путем проведения работ по его реконструкции.

Следовательно, при определении того, на какую из сторон инвестиционного договора возлагаются неблагоприятные последствия невозможности выполнения работ по реконструкции здания, судам следовало руководствоваться положениями главы 37 ГК РФ («Подряд»), а в части, не урегулированной данными специальными положениями - общими положениями ГК РФ об обязательствах.

Из содержания инвестиционного договора следует, что реконструкция здания должна быть осуществлена на земельном участке, площадью 4855.1 кв. м, кадастровый номер 78:7:3008:12, по адресу: Петроградский район, Куйбышева ул., д. 29, литера Д в существующих границах участка.

Однако ни в Законе Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», ни в Законе Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», в разрешенных видах использования земельного участка, где фактически расположен объект реконструкции, не предусмотрено размещение образовательного учреждения.

Данный земельный участок находится в соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга в функциональной зоне ЗЖД и зоне регулирования застройки - ЗРЗ 1-1, таким образом, фонду было предоставлено место для реализации инвестиционного проекта, в котором исходя из градостроительного плана от 23.11.2011, деятельность, составляющая предмет инвестиционного договора, не может быть осуществлена. В целях реализации данного инвестиционного проекта требовалось внести изменения в Генеральный план Санкт-Петербурга, а также в Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

При этом решением Санкт-Петербургского городского суда от 20.12.2010 по делу № 3-311/10, оставленным без изменения определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 16.03.2011 № 78-Г11-13, градостроительные регламенты в пределах зон охраны объектов культурного наследия признаны недействующими.

Из представленной в материалы дела переписки следует, что фонд неоднократно обращался в соответствующие государственные органы Санкт-Петербурга для разрешения вопроса об устранении градостроительных препятствий для проведения реконструкции здания.

В материалах дела имеется письмо Комитета по строительству от 22.04.2013 № 14-8321/13, которым комитет информирует о том, что с учетом социальной значимости данного инвестиционного проекта, подготовлен проект Постановления Правительства Санкт-Петербурга «О внесении изменений постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.09.2008 № 1187» в части



продления срока строительства. Проект постановления рассмотрен в установленном порядке 09.04.2013 на организационно-техническом совещании с участием представителей исполнительных органов власти.

В соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 29.10.2013 № 1-4-56711/2 им обеспечивается установление в Генеральном плане Санкт-Петербурга в порядке, предусмотренном главой 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в отношении участка зоны Д с целью реконструкции здания под образовательное учреждение. Доработанный проект генерального плана подлежит рассмотрению на заседании Правительства Санкт-Петербурга. После его утверждения Правительством Санкт-Петербурга проект будет направлен на рассмотрение в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга.

Указанные обстоятельства установлены, в частности, в рамках рассмотрения дела № А56-76494/2012 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области и послужили основанием для отказа в удовлетворении иска комитета к фонду о расторжении инвестиционного договора.

В свою очередь, фонд по условиям договора инвестирования владение и пользование зданием не осуществлял, уплачивая помимо предусмотренного инвестиционным договором взноса в размере 49 246 999, 93 руб. также арендную плату за земельный участок в сумме 648 356, 36 руб. Начиная с 2009 года, фонд также обеспечивал сохранность здания, в том числе за свой счет производил платежи за электричество и тепло, обеспечил путем заключения договоров со специализированными организациями обследование строительных конструкций и т.п.

Таким образом, при заключении спорного договора стороны исходили из того, что все необходимые условия для реализации указанного проекта будут соблюдены до истечения срока проведения реконструкции.

Изменение характеристик земельного участка на необходимые для реконструкции объекта «под образовательное учреждение» зависело от действий органов власти Санкт-Петербурга, однако публичным образованием, в интересах которого как собственника реконструируемого объекта действовала комитет при заключении договора, фактически не были совершены действия, необходимые для обеспечения начала работ и проведения реконструкции здания.

Исходя из положений статей 328, 719 и 750 Гражданского кодекса, в такой ситуации публичное образование, не обеспечившее содействие в выполнении работ, предусмотренных инвестиционным договором, не вправе возлагать на инвестора неблагоприятные имущественные последствия того, что договор не был исполнен. Внеся оплату по инвестиционному договору в бюджет публичного образования, но не получив возможность использования здания после проведения его реконструкции, фонд в рамках гражданско-правовых отношений вправе требовать от комитета возврата уплаченных им средств.

Сходная позиция ранее уже высказывалась Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в определении от 06.08.2020 № 301-ЭС19-25810 применительно к последствиям невозможности исполнения договоров о развитии застроенной территории и является актуальной для настоящего дела.

Вопреки выводам суда округа, в рассматриваемых отношениях встречное предоставление публично-правового образования не могло быть сведено к обеспечению «доступа инвестора к объекту» и «предоставлению документов».

Исходя из установленного законодательством разграничения сфер гражданско-правового и публично-правового регулирования (пункт 3 статьи 2 ГК РФ) и сложившейся судебной практики (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03.04.2012 № 17043/11, от 05.02.2013 № 12444/12), соглашения, предметом которых является констатация наличия у публичного образования определенной компетенции в сфере градостроительства, предоставления земельных участков и т.п., а также выражение публичным образованием готовности исполнять обязанности, установленные градостроительным и земельным законодательством, не являются гражданско-правовыми сделками. Заключение инвестиционных контрактов с включением в них такого рода условий не противоречит законодательству, не является основанием для признания таких контрактов недействительными или незаключенными, но и не порождает непосредственным образом гражданско-правовых последствий.

Однако, вступая в обязательственные отношения с иными участниками гражданского оборота на основании договора, публичное образование в силу пункта 1 статьи 2, пункта 1 статьи 124 Гражданского кодекса действует на равных началах с иными участниками этих отношений - гражданами и юридическими лицами.

Это означает, что при совершении сделок с участниками гражданского оборота, в частности, при заключении договоров в сфере инвестиций в форме капитальных вложений в объекты недвижимости, публичное образование не освобождается от обязанности действовать добросовестно в ходе исполнения сделок - учитывать права и законные интересы друг друга, взаимно оказывать необходимое содействие для достижения цели обязательства, в том числе, если в указанных целях необходимо принятие мер в сфере публично-правового регулирования (пункт 1 статьи 10 ГК РФ и пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Несогласованность позиций государственных органов, выступающих на стороне публичного образования, по вопросу о возможности использования земельного участка для целей, названных в инвестиционном договоре, не должна порождать негативные правовые последствия только для истца как инвестора, поскольку это нарушает баланс интересов сторон спорного правоотношения, на что обоснованно обращено внимание судом апелляционной инстанции по настоящему делу

Таким образом, невозможность реализации инвестиционного проекта на момент заключения договора, даже если она была очевидной обеим сторонам договора, не освобождала публичное образование, получившее в качестве инвестиций 49 246 999 руб., от содействия в устранении в пределах своих полномочий градостроительных препятствий для проведения реконструкции объекта, а отказ в возврате инвестиционного взноса фонду в ситуации, когда такое содействие фактически не было оказано - приводит к грубому нарушению баланса интересов сторон договора и не может быть оправдан рисковым характером предпринимательской (инвестиционной) деятельности.

Принимая во внимание, что комитетом на момент заключения инвестиционного договора не была представлена возможность фонду реализовать инвестиционный проект в срок, а после устранения препятствий последовал отказ комитета от инвестиционного договора, с учетом особенностей и характера сложившихся между сторонами правоотношений, а также принципа главенства соблюдения баланса интересов сторон и эквивалентности встречных предоставлений, суд апелляционной инстанции пришел к правомерному выводу о том, что внесенные фондом денежные средства в размере 49 246 999 руб. должны быть возвращены истцу.

При изложенных обстоятельствах правильным является также вывод суда апелляционной инстанции о неприменении при разрешении спора пункта 7.2 договора, исключающего возврат средств инвестору при прекращении действия договора. Противоположный вывод суда округа о применимости данного договорного условия противоречит положениям пункта 1 статьи 168, пункта 1 статьи 422 ГК РФ и сделан без учета разъяснений, данных в пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах».

Нельзя согласиться и с выводами суда округа о пропуске фондом срока исковой давности.

В соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Поскольку срок исковой давности установлен для судебной защиты права лица, то по общему правилу этот срок начинает исчисляться не ранее того момента, когда соответствующее право объективно было нарушено. При исчислении трехлетнего срока исковой давности также учитывается, знал или должен был знать истец о допущенном нарушении, то есть возможность его субъективного знания о фактах, порождающих требование к ответчику.

При этом момент перечисления денежных средств в качестве встречного предоставления по договору не имеет определяющего значения для течения срока исковой давности по требованию об их возврате, если имеется действующий и подлежащий исполнению договор (определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.08.2022 № 306-ЭС22-8161, от 02.03.2023 № 305-ЭС22-21449 и др.).

В данном случае инвестиционный взнос перечислялся фондом в соответствии с условиями инвестиционного договора, подлежавшего исполнению сторонами.

Признание градостроительных регламентов в составе Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга недействительными само по себе не исключало возможности исполнения Санкт-Петербургом обязанности по установлению надлежащего градостроительного регулирования. Напротив, наличие такой возможности прямо подтверждалось уполномоченными исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга на протяжении нескольких лет после 2010 года.

Так, уполномоченные исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга неоднократно подтверждали необходимость внесения изменений в градостроительное законодательство Санкт-Петербурга и однозначно обозначали свое намерение обеспечить внесение таких изменений с тем, чтобы реконструкция объекта под образовательное учреждение стала возможной. При этом реализации проекта препятствовали и иные пробелы в градостроительном регулировании - исполнение договора требовало внесения правок не только в Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга, но и, прежде всего, в Генеральный план Санкт-Петербурга, а уполномоченные исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга предпринимали необходимые действия, направленные на внесение соответствующих изменений.

Таким образом, вплоть до прекращения инвестиционного договора (09.05.2017) возможность исполнения Санкт-Петербургом своих обязанностей по договору утрачена не была, и фонд добросовестно и обоснованно полагался на то, что в конечном итоге такие обязательства будут выполнены Санкт-Петербургом надлежащим образом.

Новые Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга вступили в силу 30.06.2016, после чего фонд повторно заказал услуги по доработке и корректировке проектной документации (договор № 68/12/16 от 13.12.2016), однако 09.02.2017 договор был расторгнут по инициативе комитета.

При таком положении следует признать правильным вывод суда апелляционной инстанции о том, что срок исковой давности по требованию фонда о возврате уплаченных денежных средств подлежит исчислению по правилам пункта 2 статьи 200 Гражданского кодекса после прекращения действия инвестиционного договора в 2017 году и данный срок на момент обращения фонда в суд в 2020 году не истек.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшееся по делу постановление арбитражного суда кассационной подлежит отмене на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как принятое при существенном нарушении норм материального права, с оставлением в силе постановления суда апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>-291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.08.2022 по делу № А56-24641/2020 отменить.

Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2022 по тому же делу оставить в силе.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судья

Г.Г. Попова

Судья

А.А. Якимов