



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-13657

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А41-51344/2023

Резолютивная часть определения объявлена 22 ноября 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 6 декабря 2024 г.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Хатыповой Р.А., Чучуновой Н.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу администрации городского округа Клин на решение Арбитражного суда Московской области от 23 ноября 2023 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 мая 2024 г. по делу № А41-51344/2023,

по исковому заявлению администрации городского округа Клин к обществу с ограниченной ответственностью «Компания ТехноСтройОлимп» о возложении обязанности в тридцатидневный срок с даты вступления в силу решения суда выполнить пункт 3.1.3 инвестиционного контракта от 2 сентября 2016 г. на строительство девятиэтажного жилого дома, позиция № 30 по адресу: Московская область, г. Клин, микрорайон Майданово, участок № 4, а именно передать долю муниципального образования «обманутым дольщикам», в соответствии с пунктами 2, 4, 5, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 18 Приложения № 1 к инвестиционному контракту в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Клин, микрорайон Майданово, д. 2, корп. 4,

при участии в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Министерства жилищной политики Московской области, Еникеевой Виктории Феликсовны, Тарасенко Зинаиды Владимировны, Гринишиной Ирины Дмитриевны, Севостьянова Алексея Николаевича, Артемовой Ольги Андреевны, Чепруновой Татьяны Александровны, несовершеннолетних Вараксина Матвея Олеговича и Вараксиной Полины Олеговны,

При участии в судебном заседании представителей:
администрации городского округа Клин - Грудков О.С.,
общества с ограниченной ответственностью «Компания ТехноСтройОлимп» - Куркина А.В., Найдина Ю.В.,

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, в судебное заседание не явились и не направили своих представителей в судебное заседание Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - Кодекса) неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы, представления.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., объяснения представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация городского округа Клин (далее - администрация) обратилась в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением об обязанности общества с ограниченной ответственностью «Компания ТехноСтройОлимп» (далее - общество) в тридцатидневный срок с даты вступления в силу решения суда выполнить пункт 3.1.3 инвестиционного контракта от 2 сентября 2016 г. на строительство девятиэтажного этажного жилого дома, позиция № 30 по адресу: Московская область, г. Клин, микрорайон Майданово, участок № 4, а именно передать долю муниципального образования «обманутым дольщикам», в соответствии с пунктами 2, 4, 5, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 18 Приложения № 1 к инвестиционному контракту, в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Клин, микрорайон Майданово, д. 2, корп. 4.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23 ноября 2023 г., оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 29 января 2024 г. и постановлением суда Московского округа от 30 мая 2024 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, администрация просит отменить указанные судебные акты,

ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, направить дело на новое рассмотрение.

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 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 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе администрации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене в части отказа в удовлетворении требований по исполнению инвестиционного контракта от 2 сентября 2016 г. в отношении Чепруновой Татьяны Александровны, Вараксина Матвея Олеговича, Вараксиной Полины Олеговны, Вараксина Олега Борисовича, а дело в указанной части - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установили суды, между муниципальным образованием «Клинский муниципальный район» и обществом (инвестор-застройщик) 2 сентября 2016 г. заключен инвестиционный контракт (далее - контракт), предметом которого является совместная реализация сторонами инвестиционного проекта - строительство девятиэтажного жилого дома, позиция № 30, общей площадью жилого здания ориентировочно 8 962,68 кв.м, общей площадью квартир (общей площадью жилых помещений) ориентировочно 6 257,43 кв.м, расположенного на земельном участке по адресу: Московская область, г. Клин, микрорайон Майданово, участок № 4, в границах земельного участка с кадастровым номером 50603:0010306:16 с разрешенным использованием «для жилищного строительства».

Пунктом 2.2.1 контракта предусмотрено, что инвестор-застройщик осуществляет финансирование проектирования и строительство инвестиционного объекта в размере 100 процентов затрат, а также финансирование строительства объектов социальной и инженерной инфраструктуры в объеме и за счет доли муниципального образования на условиях контракта.

Срок реализации контракта до 31 декабря 2020 г. (пункт 2.3 контракта).

Соотношение раздела имущества по итогам реализации контракта установлено следующим образом (пункт 3.1.2 контракта):

- инвестору-застройщику: 90 процентов общей площади квартир (общей площади жилых помещений) в построенном жилом доме.

- муниципальному образованию: 10 процентов общей площади квартир (общей площади помещений) завершенного строительством и введенного в эксплуатацию жилого дома, что составляет ориентировочно 612,09 кв.м (далее -

доля муниципального образования и/или площадной эквивалент доли муниципального образования).

При этом пунктом 3.1.3 контракта сторонами согласовано, что в ходе осуществления инвестиционного проекта в пределах доли муниципального образования и за ее счет инвестор-застройщик передает «обманутым дольщикам» проблемных объектов по отдельно заключенным договорам купли-продажи и/или договорам долевого участия площадь в жилых помещениях в инвестиционном объекте, в количестве кв.м. и в счет первоначально оплаченного «обманутым дольщиком» долевого взноса, указанных в Приложении № 1.

Дополнительные площади (превышение) жилых помещений от указанных в Приложении № 1 оплачиваются «обманутым дольщиком» по рыночной стоимости (не превышающей 52 460 руб. за один кв. м) на момент заключения договоров.

Содержание понятия «обманутые дольщики» определено сторонами как признанные таковыми муниципальным образованием в установленном законом порядке физические лица и объекты недвижимости, внесенные в соответствующий реестр и упомянутые в Приложении № 1 к контракту.

Соответствующее уменьшение доли муниципального образования на указанное в Приложении № 1 количество кв.м осуществляется инвестором-застройщиком в одностороннем порядке по факту заключения с соответствующим «обманутым дольщиком» соответствующего договора и его государственной регистрации, о чем инвестор-застройщик письменно извещает муниципальное образование с приложением копий подтверждающих документов.

На инвестора-застройщика возложена обязанность заключить договоры долевого участия и/или купли-продажи объектов недвижимости с «обманутыми дольщиками» в срок до 31 декабря 2016 г. (пункт 4.2.4 контракта).

Контракт вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

Конкретное имущество, подлежащее передаче в собственность муниципального образования, инвестора-застройщика и привлеченных третьих лиц (в том числе дольщиков) по итогам реализации контракта, определяется на основании акта о результатах реализации контракта.

В обоснование исковых требований администрация указала, что в нарушение принятых на себя обязательств инвестор-застройщик не заключил договоры долевого участия и/или купли-продажи объектов недвижимости со следующими «обманутыми дольщиками», указанными в Приложении № 1 к контракту, а именно: Тимашкова В.Ф., Тарасенко З.В., Плисунов Э.В., Чикалюк Г.И., Кундина Е.В., Гринишина И.Д., Севастьянов А.Н., Чурсина И.А., Артемова О.А., Вараксин О.Б. (Чепрунова Т.А., Вараксин М.О., Вараксина П.А.).

При этом строительство жилого дома на дату рассмотрения дела завершено, инвестором-застройщиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 5 апреля 2023 г. № RU50-03-23666-2023.

При рассмотрении дела ответчиком представлены в материалы дела договоры долевого участия, заключенные в 2017 году с Тимашковой В.Ф., Тарасенко З.В., Плисуновым Э.В., Чикалюк Г.И., Кундиной Е.В., Гринишиной И.Д., Севастьяновым А.Н., Чурсиной И.А., Артемовой О.А., прошедшие государственную регистрацию.

Суды установили, что права указанных физических лиц, признанных «обманутыми дольщиками» и пострадавшими от действий недобросовестного застройщика - общества с ограниченной ответственностью «КлинСтройДом» (далее - общество «КлинСтройДом»), осуществлявшего строительство на другом земельном участке, восстановлены, в зависимости от их волеизъявления осуществлено предоставление квартир или выплата компенсации, правоотношения общества и администрации в связи с выполнением обществом обязательств по инвестиционному договору прекращены, за исключением одной семьи - Вараксина О.Б., Чепруновой Т.А. и их несовершеннолетних детей - Вараксина М.О., Вараксиной В.О. (далее - семья Вараксиных).

Отказывая в удовлетворении требований в отношении семьи Вараксиных, суды указали, что в адрес ответчика указанные лица за заключением договора долевого участия в соответствии с условиями инвестиционного контракта никогда не обращались, соответственно, ответчик не мог нарушить их права.

Суды также пришли к выводу, что после исполнения обществом условий, предусмотренных пунктом 3.1.3 контракта (в пределах доли муниципального образования и за ее счет инвестор-застройщик передает обманутым дольщикам проблемных объектов по отдельно заключаемым договорам купли-продажи и/или договорам долевого участия площадь в жилых помещениях в инвестиционном объекте, в количестве кв. м и в счет первоначально оплаченного обманутым дольщиком долевого взноса, указанного в Приложении №1), администрация утратила право требования к ответчику, является ненадлежащей стороной в споре.

Суды приняли во внимание, что решением Клинского городского суда Московской области от 23 августа 2023 г. № 2-2470/2023 удовлетворены требования администрации, установлен факт прекращения ограничений права и обременения земельного участка с кадастровым номером 50:03:0040280:2090, на котором общество «КлинСтройДом» должен был возвести жилой дом и предоставить квартиры «обманутым дольщикам» по договорам долевого участия. Удовлетворяя требования администрации, суд общей юрисдикции установил, что срок договора аренды указанного земельного участка прекращен, в целях строительства участок не используется.

Между тем судами не учтено следующее.

Спорный контракт закрепляет встречные обязательства муниципального образования и инвестора-застройщика по реализации строительства жилого дома, включающие обязательство инвестора-застройщика в определенных контрактом объемах и в определенные сроки осуществлять действия по заключению договоров долевого участия и /или купли-продажи помещений пострадавших граждан - участников долевого строительства, предусмотренных Приложением № 1 и корреспондирующее с ним обязательство муниципального

образования создать для него преференциальный правовой режим осуществления такой деятельности.

Необходимой предпосылкой для прекращения обязательств по контракту является осуществление со стороны администрации действий по согласованию проектной документации на соответствующий инвестиционный объект в муниципальных службах района и прочие мероприятия, обеспечивающие конечную цель контракта - ввод жилого дома в эксплуатацию, и исполнение включенных в договор условий о передаче «обманутым дольщикам» проблемных объектов по отдельно заключенным договорам купли-продажи и/или договорам долевого участия площадь в жилых помещениях в инвестиционном объекте, в количестве кв. м и в счет первоначально оплаченного «обманутым дольщиком» долевого взноса, указанных в Приложении № 1.

Поскольку строительство многоквартирного дома на дату рассмотрения спора завершено, застройщиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 5 апреля 2023 г. № RU50-03-23666-2023, но не все «обманутые дольщики» получили квартиры, администрация как сторона возникшего в рамках контракта обязательства, с условиями в пользу физических лиц и по существу заключенного в интересах «обманутых дольщиков», обратилась с иском по настоящему делу.

При этом, как следует из результатов рассмотрения дела, в отношении семьи Вараксиных указанный факт нашел свое подтверждение, администрация фактически не получила свою долю, причитающуюся семье Вараксиных.

При изложенных условиях контракта администрация как его сторона, которой по результатам реализации инвестиционного проекта подлежит передача 10 процентов от общей площади квартир, является надлежащим истцом, обратившимся за исполнением застройщиком своих обязательств в пользу «обманутых дольщиков», что не исключает исполнение обязательства по передаче квартиры в пользу самой администрации, как стороны контракта.

Более того, суды в отношении семьи Вараксиных, не оспаривая факт непредставления им квартиры, указали, что члены семьи непосредственно к ответчику не обращались, в связи с чем он не мог нарушить их права.

Вместе с тем администрация в поданной кассационной жалобе ссылалась на то, что на этапе реализации инвестиционного контракта инвестором-застройщиком в нарушение пункта 3.1.3 контракта так и не был заключен договор долевого участия и /или договор купли-продажи с семьей Вараксиных, их доля фактически не распределена в инвестированном объекте, и при изложенных в оспариваемых ею в судебных актах выводах, предоставление квартиры будет невозможным. Между тем конечным результатом исполнения принятых на себя обязательств застройщиком является фактическое предоставление «обманутым дольщикам» жилых помещений вне зависимости от их обращения.

Из материалов дела следует, что Вараксиным О.Б. и Чепруновой Т.А., действующей от себя и от несовершеннолетних детей - Вараксина М.О. и Вараксиной П.О., заключен договор долевого участия от 14 декабря 2012 г.

№ 393-2-14-34 с недобросовестным застройщиком - обществом «КлинСтройДом», признанным несостоятельным (банкротом), в отношении которого в настоящее время открыто конкурсное производство.

По договору долевого участия часть цены долевого участия в размере 2 640 500 рублей оплачивается участниками в срок не позднее 5 рабочих дней после государственной регистрации договора, часть цены 387 640 рублей оплачиваются за счет средств материнского капитала.

В материалы дела представлена квитанция к приходному кассовому ордеру от 24 декабря 2012 г. № 365 о принятии 2 640 500 руб. в кассу общества «КлинСтройДом» от Вараксина О.Б.

Администрация при рассмотрении дела в суде первой инстанции заявила ходатайство о привлечении к участию в деле семьи Вараксиных, которое было судом удовлетворено лишь в отношении Чепруновой Т.В. и ее несовершеннолетних детей Вараксина М.О., Вараксиной П.А.

Как следует из материалов дела, а именно из ответа Клинской городской прокуратуры, Вараксин О.Б. отбывает назначенное ему 2 марта 2022 г. наказание в Тульской области, и со слов администрации в настоящее время находится в зоне СВО.

Чепрунова Т.А. при рассмотрении дела в суде кассационной инстанции представила письменное объяснение, в котором поддержала кассационную жалобу администрации, подтвердила непредставление их семье квартиры и нахождение Вараксина О.Б. в зоне СВО.

При рассмотрении дела в Верховном Суде Российской Федерации представитель ответчика, возражая на кассационную жалобу администрации, указала, что Чепрунова Т.А. к нему не обращалась, а место нахождения Вараксина О.Б. неизвестно.

Судебная коллегия полагает, что указанные возражения нельзя признать обоснованными, оправдывающими неисполнение своих обязательств ответчиком в отношении семьи Вараксиных, при том, что Чепрунова Т.В. привлечена к участию в деле и настаивает на предоставлении семье квартиры. Довод ответчика о том, что оплата за квартиру произведена не Чепруновой Т.А. также нельзя признать обоснованным, поскольку указанная семья в полном составе включена в список «обманутых дольщиков», пересмотр оснований для представления ее членам квартиры не входит в права застройщика.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами (статьи 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия полагает, что суды при очевидном факте нарушения ответчиком принятых на себя обязательств по предоставлению квартир «обманутым дольщикам», необоснованности мотивов неисполнения им этой

обязанности, не усмотрели оснований для удовлетворения иска в отношении семьи Вараксиных.

Таким образом, судебная коллегия полагает, что обжалуемые судебные акты приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, в связи с чем они подлежат отмене в части отказа в удовлетворении требований по исполнению контракта в отношении семьи Вараксиных на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а дело - в этой части направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда Московской области от 23 ноября 2023 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29 января 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 мая 2024 г. по делу № А41-51344/2023 отменить в части отказа в удовлетворении требований по исполнению инвестиционного контракта от 2 сентября 2016 г. в отношении Чепруновой Татьяны Александровны, Вараксина Матвея Олеговича, Вараксиной Полины Олеговны, Вараксина Олега Борисовича.

В этой части дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

В остальной части судебные акты оставить без изменения.

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

Судьи

Р.А.Хатыпова

Н.С. Чучунова