



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА
Именем Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А32-2427/2014

30 мая 2016 года

Резолютивная часть постановления объявлена 24 мая 2016 года.
Постановление в полном объеме изготовлено 30 мая 2016 года.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Савенко Л.И., судей Айбатулина К.К. и Чесняк Н.В., при участии в судебном заседании от ответчика – общества с ограниченной ответственностью «Адда» (ИНН 2319030282, ОГРН 1022302837281) – Антоян Г.З. (доверенность от 16.05.2016), Климовой М.В. (доверенность от 16.05.2016), в отсутствие истца – администрации города Сочи (ИНН 2320037148, ОГРН 1022302934367), извещенной о времени и месте судебного заседания, в том числе путем размещения информации на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, рассмотрев кассационную жалобу администрации города Сочи на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 17.07.2015 (судья Дуб С.Н.) и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2016 (Ковалева Н.В., Баранова Ю.И., Пономарева И.В.) по делу № А32-2427/2014, установил следующее.

Администрация города Сочи (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к ООО «Адда» (далее – общество) о взыскании 27 701 035 рублей 20 копеек убытков (с учетом уточнения требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением суда от 17.07.2015 исковые требования удовлетворены частично. С общества в пользу администрации взыскано 11 152 132 рубля 29 копеек убытков. Распределены судебные расходы.

Постановлением апелляционной инстанции от 27.01.2016 решение от 17.07.2015 отменено. В иске отказано. Распределены судебные расходы. Судебный акт мотивирован тем, что администрация не надлежащим образом исполняла принятые на себя по договору обязательства по выдаче разрешительных документов. Допустив грубые нарушения прав общества и граждан, принимающих участие в строительстве здания путем заключения договоров долевого участия в строительстве, администрация

фактически стремится получить выгоду в виде взыскания убытков. Указанные действия суд оценил как попытку извлечь преимущество из своего доминирующего положения и из своего противоправного поведения.

В кассационной жалобе администрация просит отменить решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда, исковые требования удовлетворить в полном объеме. В жалобе приведены следующие доводы:

– инвестор уклоняется от исполнения своих обязательств по договору инвестирования по передаче в муниципальную собственность помещений, что нарушает права и законные интересы администрации;

– из содержания спорного договора инвестирования усматривается, что он не породил у муниципального образования каких-либо гражданско-правовых обязанностей перед обществом; определенные договором обязанности администрации по своей природе являются публично-правовыми, связаны с выполнением органами муниципального образования властно-распорядительных функций и поэтому соглашение, в котором муниципальное образование констатировало наличие у него обязанностей исполнять предписания публичного законодательства (в данном случае градостроительного), не может квалифицироваться как гражданско-правовая сделка;

– муниципальному образованию по вине общества причинены убытки, выразившиеся в неисполнении принятых договорных обязательств.

В отзыве на кассационную жалобу общество просит ее отклонить, постановление суда апелляционной инстанции оставить в силе.

В судебном заседании представители общества обосновали возражения по доводам жалобы.

Согласно статье 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд кассационной инстанции проверяет законность решений и постановлений, принятых арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе и возражениях относительно жалобы, если иное не предусмотрено Кодексом.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа, изучив материалы дела, оценив доводы кассационной жалобы, считает, что постановление следует оставить без изменения по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, общество с 2003 года является арендатором земельного участка площадью 5149 кв. м для строительства 90-квартирного жилого дома по ул. Дорога на Большой Ахун в Хостинском районе города Сочи.

22 октября 2007 года администрация и общество (инвестор) заключили договор инвестирования № 03.3/188 на строительство указанного многоквартирного дома (далее – договор). В пунктах 1.1, 13 договора указано, что земельный участок принадлежит инвестору на праве аренды в соответствии с договором от 24.10.2003.

По условиям договора инвестор обязался осуществить финансирование и реализацию строительства объекта инвестирования, включая его сдачу в эксплуатацию (пункты 2.1, 2, 3, 4.2.3, 4.2.5 договора). Общество взяло на себя обязательства по строительству за счет собственных и/или привлеченных средств многоквартирного жилого дома общей площадью 31 712 кв. м по улице Дорога на Большой Ахун в Хостинском районе города Сочи и последующей передачи 5,5% общей площади объекта администрации.

В соответствии с пунктом 4.1.1 администрация обязуется оказывать инвестору в рамках действующего законодательства Российской Федерации содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию администрации, в том числе обеспечивать подготовку и принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта.

Пунктом 2.4 договора предусмотрено, что в соответствии с установленным в городе Сочи порядком, инвестор в качестве условия реализации инвестиционного проекта обязуется участвовать в социальной, инженерной и транспортной инфраструктуре города Сочи и обязуется передать администрации Сочи 5,5% общей площади объекта по улице Дорога на Большой Ахун в Хостинском районе города Сочи.

Администрация обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с требованиями об истребовании у общества в пользу администрации 5,5% (483,9285 кв. м) общей площади объекта – многоквартирный жилой дом, общей площадью 8 798,7 кв. м по улице Дорога на Большой Ахун в Хостинском районе города Сочи.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 13.12.2013 по делу № А32-7017/2013 в удовлетворении исковых требований администрации отказано, также отказано в удовлетворении встречных исковых требований общества о признании недействительным договора инвестирования от 22.10.2007 № 03.3/188. Суд при принятии решения руководствовался [статьей 398](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), в соответствии с которой у кредитора отпадает право на истребование вещи, если она уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) право собственности на спорные квартиры зарегистрировано за третьими лицами.

В связи с неисполнением инвестором обязательств по передаче в муниципальную собственность части площади объекта, администрация обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании убытков.

Исковые требования администрации основаны на нормах [статей 3, 17](#) Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон № 39-ФЗ), [статей 310, 393](#) Кодекса.

Необходимость выявления природы договоров, именуемых сторонами "инвестиционными", выражена в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № [4784/11](#) и от 24.01.2012 № [11450/11](#) 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.

Определяя правовую природу спорного договора, апелляционный суд пришел к правильному выводу о том, что данное соглашение не может рассматриваться в качестве инвестиционного договора по смыслу Закона № 39-ФЗ, так как администрация не принимала на себя обязательства по вложению инвестиций.

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) разъяснено, 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 [абзаце шестом пункта 5](#) постановления № 54 разъяснено следующее: если у продавца отсутствует недвижимое имущество, которое он должен передать в собственность покупателя (например, недвижимое имущество не создано или создано, но передано другому лицу), либо право собственности продавца на это имущество не зарегистрировано в ЕГРП, покупатель вправе потребовать возврата уплаченной продавцу денежной суммы и уплаты процентов на нее ([пункты 3 и 4 статьи 487](#) Кодекса), а также возмещения причиненных ему убытков (в частности, уплаты разницы между ценой

недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого имущества).

Апелляционный суд, исследовав обстоятельства дела, установил, что определенные пунктом 4.1 договора инвестирования обязанности являются по своей природе публично-правовыми, они непосредственно связаны с выполнением органами муниципального образования властно-распорядительных функций. Вместе с тем данный договор порождает на стороне общества гражданско-правовую обязанность по распоряжению тем имуществом, которое подлежало созданию обществом в результате строительства объекта недвижимости (договор являлся правовым основанием для перехода права собственности на часть помещений здания от общества к администрации). Приведенные выше обстоятельства свидетельствуют о двойственной природе заключенного соглашения, которое сочетает в себе как элементы публичного, так и гражданско-правового обязательства. Из комплексного толкования условий договора, а именно пунктов 2.4, 3.1 – 3.4, 4.1.1, 4.1.2, 4.2.7 следует, что передача части помещений в муниципальную собственность была поставлена в зависимость от надлежащего и своевременного исполнения администрацией своих публичных полномочий, связанных со строительством объекта и вводом его в эксплуатацию. Таким образом, фактически, передача помещений муниципальному образованию рассматривалась в качестве эквивалентного предоставления за исполнение публичных полномочий со стороны администрации, что не противоречит нормам действующего законодательства.

Соглашения, предметом которых является констатация наличия у публично-правового 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.

В данные соглашения могут включаться условия, устанавливающие обязанность частного лица по внесению взноса на развитие социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры. Принятие указанной обязанности не противоречит действующему законодательству и соответствует положениям [статьи 421](#) Кодекса о свободе в заключении договора и праве сторон заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Вместе с тем принятие обязанности по передаче имущества в пользу администрации обусловлено надлежащим выполнением администрацией принятых на себя обязательств.

Таким образом, спорная обязанность по передаче имущества в пользу администрации поставлена в зависимость от факта оказания содействия администрацией в создании и введении в эксплуатацию объекта недвижимого имущества.

Судом апелляционной инстанции установлено, что земельный участок общей площадью 5149 кв. м, на котором производилась застройка, принадлежит ответчику на праве аренды в соответствии с договором от 24.10.2003, т. е. самостоятельно получен обществом до заключения договора инвестирования с администрацией от 22.10.2007 без какого-либо содействия истца. Кроме того администрация не оказывала никакого содействия в выполнении проектных работ, получении технических условий на водоснабжение, канализацию, газоснабжение, электроснабжение, телефонизацию и радиофикацию.

В силу [статьи 51](#) Кодекса уполномоченный орган, который выдает разрешение на строительство, обязан в течение 10 рабочих дней рассмотреть представленные застройщиком материалы и выдать данный документ заказчику.

Администрацией нарушен порядок выдачи разрешения на строительства. Согласно пунктам 2.1, 3.1.3 договора продолжительность этапа получения в установленном законом порядке разрешения на строительство объекта составляет не более 9 месяцев с момента подписания договора. Стороны в договоре согласовали срок завершения строительства – 1 квартал 2009, однако общество получило разрешение на строительство объекта до 18.04.2008 только на первый этап, разрешение на строительство второго этапа администрация длительное время не выдавала, в результате чего строительство объекта было временно приостановлено. Только после того, как общество обратилось в прокуратуру г. Сочи истец 29.01.2009 выдал ответчику разрешение на строительство второго этапа объекта (спустя 1,5 года с момента подписания договора), что подтверждает отсутствие содействия в своевременном получении разрешения на строительство.

Кроме того, из материалов дела следует, что администрация уклонялась от заключения договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства объекта (действие которого истекало 01.08.2009), на новый срок. В связи с указанными обстоятельствами, а также в связи с незаконным требованием истцом оплаты за пользование земельным участком в сумме 12 632 763 рублей 03 копейки, общество обратилось в прокуратуру г. Сочи и только после этого 10.07.2010 администрация подписала новый договор аренды на прежних условиях оплаты.

Администрация добровольно не выдавала и разрешение на ввод дома в эксплуатацию (статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с чем общество было вынуждено вновь обратиться в органы прокуратуры для защиты не

только своих законных интересов, но и прав участников долевого строительства. По результатам проверок, прокуратура выявила в действиях администрации нарушения статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и внесла главе администрации г. Сочи представление от 03.03.2011 об устранении допущенных нарушений. Таким образом, фактически только действия правоохранительных органов явились причиной, способствовавшей в принудительном порядке выдаче 01.09.2011 разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Судом апелляционной инстанции установлено, что администрация не представила доказательств правомерности своего бездействия по принятию соответствующих распорядительных документов, необходимых для исполнения договора от 22.10.2007, фактически отказалась от исполнения встречных обязательств по договору, действовала в ущерб интересам общества.

При таких обстоятельствах с учетом фактических обстоятельств дела доводы заявителя жалобы о том, что общество уклонилось от исполнения обязанности по передаче в пользу администрации 5,5% от общей площади объекта и поэтому должно возместить убытки, несостоятельны, поскольку у общества не наступила обязанность по передаче имущества ввиду непредставления администрацией надлежащего встречного исполнения.

Согласно [пункту 8](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» в случаях, когда будет доказано, что сторона злоупотребляет своим правом, вытекающим из условия договора, отличного от диспозитивной нормы или исключаящего ее применение, либо злоупотребляет своим правом, основанным на императивной норме, суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает этой стороне в защите принадлежащего ей права полностью или частично либо применяет иные меры, предусмотренные законом ([пункт 2 статьи 10](#) Кодекса).

Нарушения, предусмотренные статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не установлены. Основания для отмены или изменения судебного акта по доводам кассационной жалобы отсутствуют.

Руководствуясь статьями 274, 286 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2016 по делу № А32-2427/2014 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

Судьи

Л.И. Савенко

К.К. Айбатулин

Н.В. Чесняк