

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС14-5756

г. Москва

Дело № А40-11689/2011

21 ноября 2016 г.

резолютивная часть определения объявлена 14.11.2016  
полный текст определения изготовлен 21.11.2016

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,  
судей Букиной И.А. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы на определение Арбитражного суда города Москвы от 30.10.2015 (судья Иванов А.А.), постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2016 (судьи Маслов А.С., Мишаков О.Г., Порывкин П.А.) и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.04.2016 (судьи Григорьева И.Ю., Комолова М.В., Михайлова Л.В.) по делу № А40-11689/2011.

В заседании приняли участие конкурсный управляющий закрытым акционерным обществом «Беговая-Плаза» Новиков П.В., а также представители:

конкурсного управляющего должником – Бевзенко Р.С., Николаев А.Р., Соколова Н.Г., Ястржембский И.А. (по доверенностям от 11.11.2016);

департамента городского имущества города Москвы – Малыгина А.А. (по доверенности от 20.01.2016);

Правительства Москвы – Малыгина А.А. (по доверенности от 15.03.2016).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителя департамента городского имущества города Москвы и Правительства Москвы, поддержавшего доводы

кассационной жалобы, а также конкурсного управляющего закрытым акционерным обществом «Беговая-Плаза» Новикова П.В. и его представителей, просивших отказать в удовлетворении жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве закрытого акционерного общества «Беговая-Плаза» (далее – общество «Беговая-Плаза», должник) Департамент городского имущества города Москвы (далее – департамент) обратился в арбитражный суд с заявлениями, в которых просил:

определить долю города Москвы в построенном жилом доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д. 2, корп. 3, с нежилыми помещениями (общая площадь нежилых помещений 879,3 кв. метра) в размере 40 процентов от всех нежилых помещений, а также признать за городом Москвой право собственности на нежилые помещения в этом доме в пределах упомянутой доли;

определить долю города Москвы в построенном жилом доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Восточная, д. 9, с нежилыми помещениями (общая площадь нежилых помещений 1 397,4 кв. метра) в размере 40 процентов от всех нежилых помещений, а также признать за городом Москвой право собственности на нежилые помещения в этом доме в пределах указанной доли.

В свою очередь, конкурсным управляющим обществом «Беговая - Плаза» заявлены встречные требования о признании за должником права собственности на:

конкретные нежилые помещения общей площадью 377,2 кв. метра в построенном жилом доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д. 2, корп. 3;

конкретные нежилые помещения общей площадью 605,6 кв. метра в реконструированном жилом доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Восточная, д. 9,

а также о признании права собственности на нежилые помещения общей площадью 152,4 кв. метра в доме, расположенном по адресу: г. Москва, Кленовый бульвар, д. 13.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 30.10.2015 требования общества «Беговая - Плаза» оставлены без рассмотрения, в удовлетворении требований департамента отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2016 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 26.04.2016 определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, департамент просит состоявшиеся по обособленному спору

определение и постановления отменить в части, касающейся отказа в удовлетворении его требований.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В. от 03.10.2016 кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании конкурсным управляющим обществом «Беговая-Плаза» заявлено ходатайство о направлении в Конституционный Суд Российской Федерации запроса о проверке конституционности пункта 3 статьи 3 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон об инвестиционной деятельности).

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не усматривает правовой неопределенности в вопросе о соответствии Конституции Российской Федерации положений пункта 3 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности, в связи с чем не находит предусмотренных частью 3 статьи 13 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для обращения с запросом в Конституционный Суд Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, объяснениях представителей департамента, Правительства Москвы и должника, судебная коллегия считает, что определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа в обжалуемой части подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, Правительством Москвы и обществом «Беговая - Плаза» (прежнее наименование – «Корпорация «СХолдинг»») заключены инвестиционные контракты от 29.05.2003 ДЖП.03.ЮАО.00435 и от 19.11.2003 №ДЖП.03.ЮАО.00547.

В соответствии с этими контрактами с привлечением внебюджетных источников финансирования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, осуществлялись строительство жилого дома (с нежилыми помещениями), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д. 2, корп. 3, и реконструкция жилого дома (с нежилыми помещениями), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Восточная, д. 9.

Согласно условиям инвестиционных контрактов по итогам их реализации нежилые помещения подлежали распределению в следующей пропорции: 40 процентов – Правительству Москвы, 60 процентов – обществу «Беговая - Плаза»; конкретный перечень имущества, подлежащего передаче в собственность каждой из сторон, подлежал определению на основании двусторонних актов о результатах реализации инвестиционных проектов.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 09.02.2011 принято к производству заявление о признании общества «Беговая - Плаза» несостоятельным (банкротом).

Жилые дома введены в эксплуатацию 19.04.2011 (по адресу: г. Москва, ул. Восточная, д. 9) и 30.12.2011 (по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д. 2, корп. 3), что подтверждается разрешениями на ввод объектов в эксплуатацию № RU77126000-003440 и № RU77126000-003856.

Акты о результатах реализации инвестиционных проектов в части нежилых помещений до настоящего времени не подписаны.

Определением суда первой инстанции от 29.02.2012 в отношении общества «Беговая - Плаза» введена процедура наблюдения, а решением того же суда от 28.08.2012 названное общество признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Сославшись на возникновение общей долевой собственности на нежилые помещения, недостижение сторонами инвестиционных контрактов согласия относительно распределения нежилых помещений в построенном и реконструированном объектах (неподписание актов о результатах реализации инвестиционных проектов) и, соответственно на невозможность осуществления городом Москвой регистрации за собой права собственности на помещения, департамент обратился в суд с настоящими требованиями.

Отказывая в удовлетворении требований департамента, суд первой инстанции исходил того, что инвестиционный контракт порождает лишь обязательственные отношения между его сторонами и дает им право требовать друг от друга исполнения соответствующего обязательства, а также защищать это право в порядке и способами, предусмотренными гражданским законодательством. Поскольку требования департамента вытекают из обязательственных отношений по инвестиционным контрактам, они не могут быть удовлетворены путем подачи вещных исков о признании права собственности. Кроме того, суд указал на то, что невозможен выдел доли в объекте инвестиционной деятельности до первичной государственной регистрации права собственности на него. Ввиду того, что департамент не представил доказательств, подтверждающих государственную регистрацию права собственности на инвестиционные объекты, выдела доли в которых он требует, суд сделал вывод об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных департаментом требований.

Суды апелляционной инстанции и округа согласились с выводами суда первой инстанции в указанной части.

Между тем судами не учтено следующее.

Пунктом 3 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности (в редакции Федерального закона 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)) предусмотрено, что объект инвестиционной деятельности, строительство которого осуществляется с привлечением внебюджетных источников финансирования на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, по договору, заключенному с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением

либо унитарным предприятием до 01.01.2011 и предусматривающему распределение площади соответствующего объекта инвестиционной деятельности между сторонами данного договора, признается долевой собственностью сторон данного договора до момента государственной регистрации права собственности на этот объект в соответствии со статьей 24.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) с учетом распределения долей, предусмотренного данным договором. Государственная регистрация права долевой собственности на эти незавершенные объекты инвестиционной деятельности не требуется.

При этом указанные положения распространяются на ранее заключенные договоры, обязательства сторон по которым не исполнены на день вступления в силу Закона № 427-ФЗ (статья 7 Закона № 427-ФЗ).

В рассматриваемом случае спорные инвестиционные контракты заключены до 01.01.2011. Стороной этих контрактов является публично-правовое образование. По состоянию на 01.02.2012 обществом «Беговая-Плаза» и городом Москвой не исполнены принятые ими по инвестиционным контрактам договорные обязательства по распределению нежилых помещений путем подписания актов о реализации.

При таких обстоятельствах следует признать, что по смыслу пункта 3 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности, устанавливающего специальное регулирование инвестиционных отношений с участием публично-правовых образований, нежилые помещения, подлежащие передаче городу Москве по итогам реализации инвестиционных контрактов, не вошли в конкурсную массу должника (статья 131 Закона о банкротстве) и поэтому у публично-правового образования, несмотря на введение процедур банкротства, сохранилось в материальном смысле право на иск об обязанности передать вещь в натуре (статья 398 Гражданского кодекса).

Поскольку разрешение подобного иска может повлиять на права и законные интересы других кредиторов должника, иск департамента, вопреки выводам суда первой инстанции, подлежал рассмотрению в деле о банкротстве (абзац седьмой пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве).

В соответствии с условиями инвестиционных контрактов оформление имущественных прав сторон по результатам реализации инвестиционных проектов (с учетом всех дополнительных соглашений к контрактам) производится после сдачи объектов в эксплуатацию на основании актов о результатах реализации инвестиционных проектов согласно условиям контрактов.

По смыслу разъяснений, содержащихся пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд не должен отказывать в иске ввиду неправильного указания норм

права, в этом случае суд определяет, из какого правоотношения возник спор и какие нормы подлежат применению.

Требования, заявленные департаментом в настоящем обособленном споре, исходя из их целевой направленности и условий предъявления являются, по существу, требованиями о понуждении к исполнению обязательства в натуре.

При разрешении подобного иска суд, руководствуясь нормами закона, применимыми к отношениям сторон, и условиями заключенных инвестиционных контрактов, указывает в резолютивной части судебного акта на результат раздела инвестиционных объектов, введенных в эксплуатацию, между сторонами. Соответствующий судебный акт, вступивший в законную силу, представляется вместо акта о реализации инвестиционного проекта для регистрации права собственности на указанные в нем помещения в порядке, предусмотренном статьей 24.2 Закона о регистрации (в редакции Закона № 427-ФЗ).

Поскольку судебный акт о реализации инвестиционного контракта является одним из документов, которые представляются для регистрации права собственности на нежилые помещения, он не должен нарушать прав и законные интересы других лиц. Следовательно, суд при разрешении спора проверяет доводы сторон инвестиционного контракта об уже состоявшейся регистрации за третьими лицами прав на отдельные нежилые помещения в домах. Такие третьи лица подлежат привлечению к участию в обособленном споре.

С учетом изложенного, оснований для отказа в удовлетворении требований департамента по приведенным судами основаниям не имелось.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов департамента, в связи с чем определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа в обжалуемой части следует отменить на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обособленный спор в отмененной части – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **О П Р Е Д Е Л И Л А:**

в удовлетворении ходатайства конкурсного управляющего закрытым акционерным обществом «Беговая - Плаза» о направлении запроса в Конституционный Суд Российской Федерации отказать.

Определение Арбитражного суда города Москвы от 30.10.2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2016 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.04.2016 по делу № А40-11689/2011 в обжалуемой части отменить.

Обособленный спор в отмененной части направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

И.В. Разумов

судья

И.А. Букина

судья

С.В. Самуйлов