



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 10614/13

Москва

25 марта 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бабкина А.И., Гросула Ю.В., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «ТРАНСТУРАВИА» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 19.11.2012 по делу № А40-149844/10-155-1212, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.06.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «ТРАНСТУРАВИА» – Филиппова А.А.;

от Правительства Москвы – Васина К.А., Зубрев С.Ю.;

от Департамента экономической политики и развития города Москвы – Зубрев С.Ю.;

от Департамента культурного наследия города Москвы – Серебренникова С.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Бабкина А.И., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Распоряжением Правительства Москвы от 31.08.2004 № 1734-РП (далее – распоряжение № 1734-РП) было принято предложение Департамента имущества города Москвы о проведении реставрации и реконструкции нежилого здания общей площадью 726,5 кв. метра, расположенного по адресу: Москва, ул. Забелина, д. 3, стр. 2 (далее – нежилое здание, спорное здание, спорный объект, объект), с последующим увеличением общей площади ориентировочно до 1100 кв. метров. Согласно этому распоряжению предусмотрено осуществить ввод объекта в эксплуатацию в течение двух лет после заключения инвестиционного контракта; в качестве инвестора для проведения реставрации и реконструкции нежилого здания привлечь общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСТУРАВИА» (далее – общество «ТРАНСТУРАВИА», общество) и возложить на него функции заказчика-застройщика по реставрации и реконструкции объекта; первому заместителю Мэра Москвы поручено представить инвестиционный контракт на реализацию инвестиционного проекта на реставрацию и реконструкцию нежилого здания с распределением площади объекта в следующем соотношении: 60 процентов – в собственность инвестора (общества «ТРАНСТУРАВИА»), 40 процентов – в собственность города Москвы; после окончания реставрации и реконструкции объекта оформить

акт о результатах реализации инвестиционного проекта в установленном порядке.

Между Правительством Москвы и обществом «ТРАНСТУРАВИА» (инвестором) 15.07.2005 был заключен инвестиционный контракт № 12-039976-5001-0012-00001-05 (далее – инвестиционный контракт, контракт) на проведение работ по реставрации и реконструкции объекта, зарегистрированный 15.07.2005.

В соответствии с пунктом 2.2 контракта инвестор взял на себя обязательство в течение двух лет с момента заключения инвестиционного контракта ввести в эксплуатацию объект инвестиционной деятельности.

Согласно пункту 4.1 контракта на первом этапе работ инвестор обязан осуществить следующие работы: оформить краткосрочную аренду земельного участка в соответствии с условиями контракта; разработать, согласовать и утвердить в установленном порядке эскизный проект; подписать протокол предварительного раздела нежилых помещений и получить разрешение на производство строительных работ.

В силу положений пунктов 8.2, 8.4 контракта он действует в течение срока реализации инвестиционного проекта, указанного в статье 4 и пункте 2.2 контракта. Срок действия контракта не может превышать двух лет с даты его заключения (предельный срок реализации проекта). За этот период времени стороны обязаны исполнить все свои обязательства по контракту, а по истечении названного срока контракт должен быть прекращен в соответствии с пунктом 8.5 контракта.

Распоряжением Правительства Москвы от 16.05.2007 № 932-РП (далее – распоряжение № 932-РП) в число выявленных объектов культурного наследия регионального значения включено в том числе спорное здание – «Главный дом, XVII в. – XVIII в., 1860-е гг.; архитекторы В.Я. Яковлев, С.А. Карин» (одно из зданий городской усадьбы Н.А. Сумарокова – Н.А. Тюляевой, XVIII в. – нач. XIX в.; архитекторы В.Я. Яковлев, С.А. Карин, С.Ф. Воскресенский).

Обществом «ТРАНСТУРАВИА» 25.09.2007 в Комитете по культурному наследию города Москвы (в настоящее время – Департамент культурного наследия города Москвы; далее – Москомнаследие) получено разрешение на производство работ по сохранению объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия исторически ценного градоформирующего объекта либо объекта историко-градостроительной среды, а 03.10.2007 – плановое (реставрационное) задание на разработку научно-проектной документации для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия. Срок на производство работ признан действительным до 31.12.2008.

Письмом от 19.06.2007 в адрес Комитета по контролю и урегулированию инвестиционных программ города Москвы (Мосинвестконтроль), а также письмом от 20.12.2007 к Правительству Москвы общество обратилось с просьбой продлить сроки реализации контракта до 31.12.2008.

Правительство Москвы письмом от 06.03.2008 отказало обществу в продлении контракта, сославшись на то, что спорный объект является памятником истории и культуры, расположен на заповедной территории в пределах объединенной охранной зоны, где федеральным законодательством и законодательством города Москвы установлен запрет на реконструкцию недвижимых памятников и ведение градостроительной деятельности, кроме работ, направленных на сохранение памятников истории и культуры и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия.

В ответ на повторное обращение общества от 24.04.2008 о продлении срока реализации контракта до 01.10.2009 ему было предложено расторгнуть контракт.

Распоряжением Правительства Москвы от 26.06.2008 № 1411-РП (далее – распоряжение № 1411-РП) распоряжение № 1734-РП, явившееся основанием для реализации инвестиционного проекта и проведения

реставрации и реконструкции спорного объекта, признано утратившим силу в связи с невозможностью реализации инвестиционного проекта ввиду противоречия предмета контракта требованиям законодательства об охране и использовании памятников истории и культуры, истечением сроков инвестиционного контракта и его невыполнением.

Общество обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании распоряжения № 1411-РП недействительным.

Решением арбитражного суда города Москвы от 26.11.2008 по делу № А40-61220/08-146-538 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Письмом от 04.06.2009 префект ЦАО города Москвы, действуя по доверенности от имени Правительства Москвы, сообщил обществу о расторжении инвестиционного контракта со ссылкой на распоряжение № 1411-РП и указал на необходимость прибытия представителя общества в течение 30 дней со дня получения данного письма для подписания соглашения о расторжении инвестиционного контракта и решения вопроса о компенсации понесенных обществом затрат в ходе реализации проекта, подтвержденных в установленном порядке.

Это письмо обществом получено не было. Оно возвращено отправителю с отметкой об истечении срока хранения.

Распоряжением Департамента имущества города Москвы от 29.09.2009 № 2977-р нежилое здание передано в аренду сроком на 15 лет международной общественной организации «Императорское Православное Палестинское Общество» с обязательством провести в течение трех лет после заключения договора аренды комплекс ремонтно-реставрационных работ за свой счет либо за счет привлеченных средств с последующим возмещением затрат в соответствии с приложением 2 постановления Правительства Москвы от 11.09.2007 № 787-ПП «О реновации объектов нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы, по итогам 2004 – 2006 гг. и задачах на 2007 год».

Правительство Москвы в лице префекта ЦАО города Москвы 23.10.2009, ссылаясь на то, что обязательства инвестора по инвестиционному контракту в установленный контрактом и распоряжением № 1734-РП срок выполнены не были, обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу о расторжении инвестиционного контракта; общество обратилось со встречным иском к Правительству Москвы об обязанности заключить дополнительное соглашение об изменении инвестиционного контракта на условиях, изложенных в проекте дополнительного соглашения.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 28.05.2010 по делу № А40-149733/09-157-1085 инвестиционный контракт расторгнут по тем основаниям, что доказательств выполнения своих обязательств по контракту в части сроков выполнения этапов работ обществом не представлено; в удовлетворении встречного иска отказано.

Общество «ТРАНСТУРАВИА» сочло, что за счет выполнения им контракта в период с 2005 по 2010 годы Правительство Москвы сберегло свои денежные средства и приобрело имущество в виде выполненных работ на объекте, и обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском о взыскании с Правительства Москвы убытков в виде реального ущерба в размере 69 661 477 рублей 39 копеек.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Департамент финансов города Москвы, государственное унитарное предприятие «ДЕЗ Басманного района», Департамент экономической политики и развития города Москвы, Департамент дорожно-мостового и инженерного строительства города Москвы, Москомнаследие, гражданка Терентьева О.А.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 15.08.2011 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда

от 27.10.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 02.02.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Суд кассационной инстанции исходил из того, что при принятии решения от 15.08.2011 и постановления от 27.10.2011 не были учтены в полной мере положения статей 15, 393, 1102, 1105, 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс); вопреки пункту 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) судами нижестоящих инстанций не была определена правовая природа спорных правоотношений, возникших из инвестиционного контракта; кроме того, не были выяснены размер и правовая природа потраченных истцом денежных средств в результате невозможности до конца исполнить свои обязательства по инвестиционному контракту до его расторжения, обоснованность произведенных им строительных работ.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда города Москвы от 19.11.2012 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2013 решение от 19.11.2012 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 10.06.2013 решение суда первой инстанции от 19.11.2012 и постановление суда апелляционной инстанции от 25.02.2013 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской

Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции от 19.11.2012, постановления суда апелляционной инстанции от 25.02.2013 и постановления суда кассационной инстанции от 10.06.2013 общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении иска.

В отзывах на заявление Правительство Москвы, Департамент экономической политики и развития города Москвы и Департамент культурного наследия города Москвы просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска, исходил из того, что имевшийся между сторонами инвестиционный контракт по своей правовой природе являлся смешанным договором с элементами договоров подряда и простого товарищества; исполнение обязательств по инвестиционному контракту стало невозможным по вине общества, в связи с чем контракт расторгнут по инициативе Правительства Москвы решением арбитражного суда; обществом не представлено доказательств передачи какого-либо вновь созданного или отреставрированного имущества Правительству Москвы в результате реализации инвестиционного проекта и выполнения реставрационных работ.

Суд отметил, что частичное проведение к 2008 году работ по реставрации фасадов, прокладке коммуникаций при общем неудовлетворительном состоянии спорного объекта не означает достижения инвестором цели инвестиционного проекта и создания имущества, представляющего ценность для Правительства Москвы.

Обратив внимание на то, что работы выполнялись обществом в

нарушение градостроительного законодательства без оформления в установленном законом порядке прав на земельный участок, на свой риск, ответчику не сдавались, не могли и не могут быть им приняты, суд в итоге констатировал, что результат инвестиционной деятельности не был достигнут по вине самого истца, а это исключает наличие неосновательного приобретения или сбережения имущества со стороны Правительства Москвы.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии со статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции, действовавшей в спорный период) работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, и в соответствии с документацией, согласованной с соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном пунктом 2 названной статьи, и при условии осуществления указанным органом контроля за проведением работ.

Согласно Положению о Комитете по культурному наследию города Москвы, утвержденному постановлением Правительства Москвы от 03.05.2005 № 278-ПП (в редакции, действовавшей в спорный период), деятельность Москомнаследия подконтрольна Правительству Москвы и иным уполномоченным органам (пункт 5.1) и к его основным задачам и функциям отнесены в том числе согласование предпроектной и проектной документации и проведения работ по сохранению недвижимого культурного наследия (ремонт, реставрация, консервация, приспособлению для современного использования) и его территорий

(подпункт 2.2.16), выдача в пределах своей компетенции заданий и разрешений на проведение работ по сохранению недвижимого культурного наследия (подпункт 2.2.21), согласование в соответствии с законодательством проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ и проектов проведения указанных работ (подпункт 2.2.22).

Как следует из материалов дела, обществом в течение ряда лет с ведома Правительства Москвы и в отсутствие каких-либо возражений с его стороны исполнялись обязательства по контракту в отношении нежилого здания, в том числе и после принятия распоряжения № 932-РП о включении спорного здания в реестр объектов культурного наследия регионального значения.

Причем как разрешение на производство работ по сохранению объекта культурного наследия, так и плановое (реставрационное) задание на разработку научно-проектной документации для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия были выданы обществу Москомнаследием и согласованы уже после истечения указанного в контракте предельного срока реализации инвестиционного проекта.

Обществом представлены доказательства проведения в указанный период работ по восстановлению фасада спорного здания согласно проекту его реставрации, одобренному Москомнаследием, по усилению фундаментов, по замене покрытия кровли, производства археологических и реставрационных работ на основании разрешения на производство ремонтно-реставрационных работ, выданного Москомнаследием, получения и выполнения технических условий по присоединению объекта к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, канализации, производства работ по монтажу системы отопления, водопровода и канализации, заключения договоров с эксплуатирующими организациями по обеспечению здания тепло- и водоснабжением, а также с охранными организациями по охране здания.

Исполнение заключенных обществом во исполнение обязательств по контракту договоров подряда, договоров на выполнение работ и оказание услуг, а также договоров займа подтверждено документально, в том числе актами сдачи-приемки, платежными поручениями.

Имеющаяся в деле переписка свидетельствует о неоднократных уведомлениях в адрес Мэрии Москвы, префектуры ЦАО города Москвы со стороны истца о завершенных и ведущихся на объекте работах, результаты которых ответчиком не принимались.

Несмотря на то, что в письме префекта ЦАО города Москвы о расторжении инвестиционного контракта указывалось на необходимость решения вопроса о компенсации понесенных обществом затрат в ходе реализации проекта, подтвержденных в установленном порядке, компенсация таких затрат ни до, ни после расторжения государственного контракта (решение Арбитражного суда города Москвы от 28.05.2010 по делу № А40-149733/09-157-1085) произведена не была.

Таким образом, поскольку работы по контракту выполнялись обществом с ведома и в отсутствие каких-либо возражений Правительства Москвы, в силу положений статьи 1102 Гражданского кодекса неоплаченные расходы общества, произведенные им в связи с исполнением обязательств по контракту, подлежат взысканию вне зависимости от того, были они выполнены в пределах или за пределами срока, установленного контрактом, а также от того, были или не были подписаны акты принятия результатов работ Правительством Москвы.

Кроме того, необходимо учитывать следующее.

Для разрешения споров, связанных с реализацией инвестиционных соглашений с участием публично-правовых образований, существенное значение имеет правовая квалификация указанных правоотношений (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 4784/11 и от 24.01.2012 № 11450/11).

Квалификация судами трех инстанций заключенного сторонами

инвестиционного контракта как смешанного договора, содержащего элементы договора простого товарищества и договора подряда, и вывод о том, что при расторжении инвестиционного контракта, по условиям которого предполагалась передача инвестору 60 процентов общей площади объекта, истец не вправе требовать возврата затраченных средств на проектирование и строительство на основании подпункта 1 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса, являются ошибочными.

В соответствии со статьей 1041 Гражданского кодекса существенными условиями договора простого товарищества являются условия о соединении вкладов, о совместных действиях товарищей и об общей цели, для достижения которой эти действия совершаются.

Содержание статьи 5 инвестиционного контракта («Обязанности сторон») не позволяет сделать вывод о наличии в нем элементов договора простого товарищества, поскольку существенных условий договора простого товарищества в нем не содержится. Воля сторон при заключении контракта не была направлена на объединение вкладов в целях осуществления совместной деятельности.

Между тем согласно пункту 6 постановления № 54 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 Гражданского кодекса, в том числе правила параграфа 3 названной главы («Строительный подряд»). Если по условиям договора сторона, осуществляющая строительство, имеет право в качестве оплаты по нему получить в собственность помещения в возведенном здании, такой договор следует квалифицировать как смешанный (пункт 3 статьи 421 Гражданского кодекса) и к обязательству по передаче помещений применяются правила о купле-продаже будущей недвижимой

вещи с учетом разъяснений, содержащихся в пунктах 2, 3 и 5 постановления № 54.

В настоящем случае условия контракта позволяют сделать вывод о том, что он выступает договором смешанного типа: в части проведения работ по реставрации и реконструкции нежилого здания в силу параграфа 3 главы 37 Гражданского кодекса его необходимо квалифицировать как договор подряда, а в части условия о передаче части недвижимого имущества в собственность истца по итогам реализации инвестиционного проекта в качестве оплаты за выполненные им подрядные работы – как договор купли-продажи. Как следствие, к отношениям сторон по передаче недвижимого имущества применяются нормы Гражданского кодекса, регулирующие правоотношения по купле-продаже.

Поскольку обязательство по передаче недвижимого имущества в собственность инвестору прекратилось вследствие расторжения инвестиционного контракта по инициативе Правительства Москвы, оснований для удержания последним денежных средств, размер которых сопоставим с реально понесенными инвестором затратами в рамках исполнения своих обязательств по условиям контракта, не имеется. Отказ во взыскании этой суммы входит в противоречие с положениями статьи 1102 Гражданского кодекса о недопустимости неосновательного обогащения и нарушает имущественные права инвестора, предусмотренные контрактом.

Таким образом, после расторжения судом контракта имело место обогащение Правительства Москвы за счет присвоения результатов работ (услуг) инвестора без предоставления ему встречного исполнения. Вывод судов об отсутствии права требовать возврата суммы неосновательного обогащения является несостоятельным.

При названных условиях оспариваемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными

судами норм права согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение для определения размера подтвержденного требования исходя из выраженной в настоящем постановлении правовой позиции.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 19.11.2012 по делу № А40-149844/10-155-1212, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.06.2013 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

А.А. Иванов