



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12444/12

Москва

5 февраля 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Слесарева В.Л.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г. –

рассмотрел заявление администрации города Сочи о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Краснодарского края от 12.03.2012 по делу № 32-24023/2011, постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.08.2012 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – администрации города Сочи – Кирин Д.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Маркет» (далее – общество «Маркет», общество) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к администрации города Сочи (далее – администрация) о признании незаключенным договора инвестирования в реконструкцию торгового комплекса «Центральный» от 17.09.2007 № 03.3/171 и взыскании за счет казны муниципального образования город-курорт Сочи (далее – муниципальное образование) 10 028 460 рублей неосновательного обогащения.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 12.03.2012 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 17.08.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора администрация просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

В отзыве на заявление общество «Маркет» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и объяснении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что решение суда первой

инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, 17.09.2007 администрация и общество «Маркет» (инвестор) заключили договор № 03.3/171 инвестирования (далее – договор инвестирования, спорный договор) в реконструкцию торгово-рыночного комплекса «Центральный», расположенного в Центральном районе города Сочи по адресу: ул. Московская, 22.

В соответствии с условиями подпунктов 1.1.2, 1.1.10, пункта 2.1 договора инвестирования общество «Маркет» осуществляет реконструкцию торгово-рыночного комплекса за счет собственных и (или) привлеченных средств на трех земельных участках общей площадью 14 742 кв. метра, категории «земли населенных пунктов», которые переданы обществу в аренду по договорам от 31.03.1997 № 262, от 31.12.2003 № 4900002998 и № 4900002999. Срок завершения строительства – III квартал 2009 года.

При этом по договору аренды от 31.03.1997 № 262 арендатор принял в пользование земельный участок площадью 13 800 кв. метров, на котором расположены здания и сооружения рынка по ул. Московской, 22, для использования в целях оказания бытовых услуг (пункты 1.1, 1.3 договора аренды).

Пунктом 2.4, подпунктом 4.2.7 договора инвестирования стороны согласовали условие об участии общества «Маркет» в развитии социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры города Сочи путем перечисления 10 028 460 рублей в бюджет муниципального образования.

Дополнительным соглашением № 1, подписанным сторонами 09.10.2008, пункт 2.4 договора инвестирования был дополнен указанием на обязанность инвестора дополнительно внести в бюджет муниципального образования 9 228 334 рубля и согласованы сроки уплаты данной суммы.

В пунктах 3.1, 3.2 и 3.3 договора инвестирования определено содержание работ первого, второго и третьего этапов и предусмотрено, что окончательный срок исполнения договора уточняется в дополнительном соглашении после получения правоустанавливающей, исходно-разрешительной и проектной документаций.

Согласно пункту 4.1 договора инвестирования администрация обязалась оказывать инвестору в рамках действующего законодательства содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в ее компетенцию, в том числе обеспечить подготовку и принятие необходимых для реконструкции распорядительных документов, а также оформление акта о результатах реализации инвестиционного проекта при условии предоставления инвестором необходимого пакета документов.

Из пункта 2.5 договора инвестирования следует, что инвестор получает в собственность 100 процентов общей площади объекта.

Платежным поручением от 21.09.2007 № 561 общество «Маркет» перечислило в бюджет муниципального образования 10 028 460 рублей во исполнение пункта 2.4, подпункта 4.2.7 инвестиционного договора.

Ранее, 15.06.2006, общество «Маркет» заключило договор о совместной деятельности с обществом с ограниченной ответственностью «Маркет-Сочи» (далее – общество «Маркет-Сочи»), предметом которого являлась деятельность сторон по реконструкции здания торгового рыночного комплекса «Центральный» (далее – договор о совместной деятельности). При этом общество «Маркет» в качестве вклада в совместную деятельность внесло право аренды земельного участка площадью 13 800 кв. метров, принадлежащее ему по договору аренды от 31.03.1997 № 262, а также предпроектную и иную документацию на объект. Общество «Маркет-Сочи» в качестве вклада в совместную деятельность передало объект незавершенного строительства – здание торгового рыночного комплекса готовностью 42 процента (пункт 2.3 договора о совместной деятельности).

Разрешением администрации от 08.10.2008 № RU-23309-259 введен в эксплуатацию отремонтированный объект капитального строительства – «Торгово-рыночный комплекс «Центральный» (литер М), представляющий собой здание общей площадью 17 374 кв. метра, количеством этажей 6 – 14, общей стоимостью 500 000 000 рублей. Объект расположен на земельном участке площадью 13 800 кв. метров с кадастровым номером 23:49:02 04 004:0109.

На основании договора о совместной деятельности зарегистрировано право общей долевой собственности обществ «Маркет» и «Маркет-Сочи» на названный торгово-рыночный комплекс, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 19.03.2009 № 398279 и № 398280.

Квалифицируя договор инвестирования в качестве договора о долевом участии в строительстве, где сторонами не согласовано условие о вкладе администрации, общество «Маркет» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя иск, суды трех инстанций исходили из того, что спорный договор не является договором об инвестиционной деятельности, а администрация не является субъектом инвестиционной деятельности в том смысле, который заложен в нормах Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». В то же время в силу статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) стороны вправе были заключить данный договор, однако не согласовали его предмет, поскольку отнесли к существенным его условиям тип, этажность здания, номенклатуру и конфигурацию помещений в проектируемом здании, а также площадь застройки и объем необходимых инвестиций, которые по условиям пункта 2.2 этого договора должны были быть определены в дополнительном соглашении. Поскольку такое дополнительное соглашение стороны не заключили, предмет

договора ими не согласован. Суды, руководствуясь статьей 432 Гражданского кодекса, признали спорный договор незаключенным, а уплаченные на развитие социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры денежные средства – неосновательным обогащением муниципального образования.

Между тем суды не учли следующее.

Согласно разъяснениям, изложенным 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», при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам надлежит устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Гражданского кодекса и т.д.

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», 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.

Из содержания спорного договора усматривается, что он не породил у муниципального образования каких-либо гражданско-правовых

обязанностей перед обществом «Маркет». Определенные пунктом 4.1 договора инвестирования обязанности являются по своей природе публично-правовыми, они непосредственно связаны с выполнением органами муниципального образования властно-распорядительных функций и потому соглашение, в котором муниципальное образование констатировало наличие у него обязанностей исполнять предписания публичного (в данном случае – градостроительного) законодательства, не может квалифицироваться как гражданско-правовая сделка.

Аналогичная правовая позиция сформулирована Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 03.04.2012 № 17043/11, согласно которой споры, связанные с неисполнением (ненадлежащим исполнением) муниципальным образованием обязанностей, предусмотренных публичным законодательством, хотя бы такие обязанности и были упомянуты в соглашениях, заключенных публичным образованием с частными лицами, не имеют частноправовой природы, а вытекают из публично-правовых отношений. Данное постановление содержит оговорку об обязательности применения арбитражными судами изложенного в нем толкования норм права при рассмотрении дел со схожими фактическими обстоятельствами и было размещено на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 05.06.2012, то есть до вынесения судами апелляционной и кассационной инстанций постановлений по настоящему делу.

Из изложенного следует, что заключение инвестиционных контрактов с включением в них перечисленных условий не противоречит действующему гражданскому законодательству и не является основанием для признания таких контрактов недействительными или незаключенными по правилам, установленным в Гражданском кодексе. При этом 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.

В спорном договоре помимо условий, связанных с исполнением муниципальным образованием публично-правовых обязанностей, содержатся также и гражданско-правовые обязательства (пункт 2.4 и подпункт 4.2.7), то есть обязанности по перечислению в бюджет муниципального образования денежных средств в размере и в сроки, установленные этим договором.

В пункте 2.4, подпункте 4.2.7 договора инвестирования (в редакции дополнительного соглашения от 09.10.2008 № 1) контрагенты согласовали условия участия общества «Маркет» в развитии социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры города Сочи путем принятия этим обществом на себя обязательства по перечислению в установленные сроки денежных средств в бюджет муниципального образования.

Удовлетворяя иск общества «Маркет» о взыскании за счет казны муниципального образования уплаченных во исполнение упомянутых условий спорного договора денежных средств, суды не учли правовую позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированную в постановлении от 11.10.2011 № 5495/11, согласно которой договоры об участии хозяйствующих субъектов в финансировании развития инженерной инфраструктуры муниципального образования не противоречат действующему законодательству, так как в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса стороны свободны в заключении договоров, то есть в принятии на себя любых обязательств, не запрещенных законом. Кроме того, в названном постановлении Президиум указал, что согласно пункту 1 статьи 425 Гражданского кодекса такой договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Статьями 309, 310 Гражданского кодекса предусмотрено, что хозяйствующие субъекты не вправе в одностороннем порядке



отказаться от исполнения добровольно принятого на себя договорного обязательства по перечислению денежных средств. Рассматриваемое постановление Президиума содержит оговорку об обязательности применения изложенного в нем толкования норм права при рассмотрении дел со схожими фактическими обстоятельствами.

В силу пункта 1 статьи 433 Гражданского кодекса спорный договор считается заключенным с момента его подписания.

Договор подписан сторонами 17.09.2007, его условия об обязанности уплатить денежные средства в бюджет муниципального образования не противоречат действующему законодательству.

Признавая спорный договор незаключенным в связи с несогласованностью его предмета, суды также не учли правовую позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, последовательно выраженную в постановлениях от 18.05.2010 № 1404/10 и от 08.02.2011 № 13970/10, также содержащих оговорку об обязательности применения изложенного в них толкования норм права при рассмотрении дел со схожими фактическими обстоятельствами и опубликованных на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации к моменту рассмотрения судами настоящего дела.

В названных постановлениях Президиум указал, что требования к существенным условиям договоров устанавливаются законодателем с целью недопущения неопределенности в правоотношениях сторон и для предупреждения разногласий относительно исполнения договора. Однако если одна сторона договора совершает действия по исполнению договора, а другая сторона принимает их без каких-либо возражений, то неопределенность в отношении содержания договоренностей сторон отсутствует. Следовательно, в этом случае соответствующие условия спорного договора должны считаться согласованными сторонами, а договор – заключенным.

В данном деле суд признал существенными условиями спорного договора инвестиционный объект, который должен быть создан в результате реконструкции объекта, в частности тип, этажность здания, номенклатуру и конфигурацию помещений в проектируемом здании, а также площадь застройки и объем необходимых инвестиций.

Между тем объект договора инвестирования создан и введен в эксплуатацию 08.10.2008 разрешением, выданным администрацией. При этом в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию указаны площадь созданного в результате реконструкции здания, этажность, общая стоимость, а также площадь земельного участка, на котором расположен этот объект, и кадастровый номер участка.

Согласно пункту 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка, а также проектной документации.

Следовательно, поскольку здание торгово-рыночного комплекса «Центральный» введено в эксплуатацию с участием сторон договора инвестирования, неопределенность в отношении инвестиционного объекта, а также площади застройки и объема необходимых для создания нового объекта инвестиций отсутствует. С учетом изложенного условие о предмете договора инвестирования должно считаться согласованным, а договор – заключенным.

В настоящем деле имеет значение и то обстоятельство, что довод о незаключенности договора инвестирования был заявлен обществом «Маркет», то есть лицом, которое осуществляло деятельность по реконструкции объекта, а значит обладало информацией и проектной

документацией, на основании которых в договор могли быть внесены соответствующие положения. Тот факт, что общество не только не приложило усилия для того, чтобы условия спорного договора были максимально полными и недвусмысленными, но и впоследствии сослалось на якобы имеющийся дефект содержания договора инвестирования в целях признания его незаключенным и возврата уплаченных другой стороне договора денежных средств, свидетельствует о том, что обществом был нарушен принцип добросовестного поведения в гражданском обороте.

Таким образом, Президиум приходит к выводу о том, что общество «Маркет» перечислило денежные средства во исполнение действительного договорного обязательства и потому у судов не имелось правовых оснований квалифицировать данную сумму в качестве неосновательного обогащения муниципального образования.

Ввиду изложенного доводы администрации о неверном исчислении начала течения срока исковой давности не имеют правового значения.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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 312 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

## ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 12.03.2012 по делу № 32-24023/2011, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.08.2012 по тому же делу отменить.

В удовлетворении исковых требований закрытого акционерного общества «Маркет» отказать.

Председательствующий

В.Л. Слесарев