



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва

20 апреля 2022 года

Дело № А40-59165/21

Резолютивная часть постановления объявлена 13 апреля 2022 года

Полный текст постановления изготовлен 20 апреля 2022 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Беловой А.Р.,

судей Красновой С.В., Филиной Е.Ю.,

при участии в заседании:

от ОАО «494 УНР»: Бабаджанян М.З., по доверенности от 05.04.2020, Мошинец
А.Н., по доверенности от 24.01.2022

от ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России: Толстик В.Е., по
доверенности от 18.08.2021

от Минобороны России: Кривошеина М.А., по доверенности от 20.11.2020

от третьего лица: Федеральное агентство по управлению государственным
имуществом: не явилось, извещено,

при рассмотрении 13 апреля 2022 года в судебном заседании кассационной жалобы
ОАО «494 Управление начальника работ»

на решение от 29 октября 2021 года

Арбитражного суда города Москвы,

на постановление от 19 января 2022 года

Девятого арбитражного апелляционного суда

по иску ОАО «494 УНР» к ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России, Минобороны России об установлении факта передачи 13 975,9 кв. м общей площади объекта, определении доли в общем имуществе путем внесения изменений в контракт, третье лицо: Федеральное агентство по управлению государственным имуществом,

УСТАНОВИЛ:

открытое акционерное общество «494 УНР» (далее – ОАО «494 УНР», истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к федеральному государственному казенному учреждению Центральное ТУИО» Минобороны России (далее – ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России), Министерству обороны Российской Федерации с учетом уточнения, принятого судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о признании передачи от истца Российской Федерации по инвестиционному контракту от 23.06.2005 № 08-8/735 общей (жилой и нежилой) площади объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, в объеме 13 975,9 кв. м, в том числе: 6 814,7 кв. м общей жилой площади в виде 75 квартир в соответствии с актом приема-передачи от 15.09.2008, 6 896,2 кв. м общей площади в соответствии с актом приема-передачи от 20.03.2006 г., 265 кв. м общей жилой площади в соответствии с дополнительным соглашением от 30.07.2003 № 5 к инвестиционному контракту от 17.02.1999 № 159/6-99, определении доли Российской Федерации и доли истца в общем имуществе по инвестиционному контракту от 23.06.2005 № 08-8/735 путем внесения изменений в п. 4.3 контракта, изложив в редакции:

- п. 4.3 контракта: «4.3. После завершения строительства и распределения жилой и нежилой площади Объекта осуществляется в следующих соотношениях:

4.3.1. По общей жилой площади:

- не менее 14,51% от общей площади квартир Объекта (не менее 6 689,11 кв. м) - в собственность Российской Федерации с последующим закреплением в оперативное управление организаций Минобороны России в виде отдельных квартир с муниципальной отделкой;

- не менее 85,49% от общей площади квартир Объекта (не менее 39 410,89 кв. м) - Инвестору и/или привлеченным им Соинвесторам в собственность.

4.3.2. По общей коммерческой нежилой площади:

- не менее 4,21% от общей нежилой площади Объекта (не менее 188,61 кв. м) - в собственность Российской Федерации с последующим закреплением в оперативное управление организаций Министерства обороны Российской Федерации;

- не менее 95,79% от общей нежилой площади Объекта (не менее 4 291,39 кв. м) в собственность инвестора и привлеченным им Соинвесторам.

4.3.3. По площади парковочных мест:

- 100% площади (количества) парковочных мест - Инвестору и привлеченным им Соинвесторам в собственность».

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

В ходе судебного разбирательства, истцом заявлено о частичном отказе от требований в части требования об обязанности ответчика подписать дополнительное соглашение к инвестиционному контракту от 23.06.2005 № 08-8/735 - протокол предварительного распределения общей жилой и общей нежилой площадей по объектам, расположенным по строительному адресу: г. Москва, ул. Мартосская Тишина, вл. 10, в редакции истца.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 29 октября 2021 года принят отказ истца от иска в части обязанности ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России подписать дополнительное соглашение, производство по делу в указанной части прекращено. В остальной части иска отказано. Возвращено ОАО «494 УНР» из федерального бюджета Российской Федерации 6 000 руб. госпошлины, уплаченной платежным поручением от 22.03.2021 № 36.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 19 января 2022 года отказано в удовлетворении заявления об отказе от иска, решение Арбитражного суда города Москвы от 29 октября 2021 года оставлено без изменения.

Законность принятых по делу судебных актов проверяется в порядке статей 274, 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по кассационной жалобе ОАО «494 УНР», которое просит вышеуказанные судебные акты отменить, направить дело на новое рассмотрение.

В обоснование кассационной жалобы заявитель ссылается на нарушение судом норм материального и процессуального права, на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

От ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России, Министерства обороны Российской Федерации поступили отзывы на кассационную жалобу, которые приобщены судом к материалам дела.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель ОАО «494 УНР» поддержал приведенные доводы и требования своей кассационной жалобы. Представители ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России, Министерства обороны Российской Федерации по доводам кассационной жалобы возражали, просили оставить судебные акты без изменения.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации информация о принятии кассационной жалобы к производству, о месте и времени судебного заседания была размещена на общедоступных сайтах Арбитражного суда Московского округа <http://www.fasmo.arbitr.ru> и <http://kad.arbitr.ru> в сети «Интернет».

Надлежащим образом извещенное о месте и времени судебного разбирательства третье лицо явку своего представителя в суд кассационной инстанции не обеспечило, что в силу части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в отсутствие указанного лица.

Обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей ОАО «494 УНР», ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России, Министерства обороны Российской Федерации, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, соответствие выводов судов установленным по делу обстоятельствам, а также имеющимся в материалах дела доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены либо изменения судебных актов в связи со следующим.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 07.06.2005 №

735-р согласовано предложение Долгоруковской квартирно-эксплуатационной части района КЭУ г. Москвы, согласованное с Минобороны России, осуществить за счет средств инвестора, отобранного на конкурсной основе, строительство жилого комплекса общей площадью не менее 75 000 кв. м (в том числе не менее 46 100 кв. м общей площади квартир, не менее 4 480 кв. м общей нежилой площади и не менее 442 парковочных машино/мест) на земельном участке общей площадью 3,115 га, состоящем из двух земельных участков площадями 1,815 га и 1,3 га, являющихся частью земельного участка площадью 7,057 га, предоставленного в постоянное (бессрочное) пользование Долгоруковской квартирно-эксплуатационной части района КЭУ г. Москвы (кадастровый номер 77:03:03007:022), имеющего адресные ориентиры: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, со сносом 4 зданий и сооружений согласно приложению к распоряжению, находящихся в оперативном управлении Долгоруковской квартирно-эксплуатационной части района КЭУ г. Москвы, имеющих адресные ориентиры: г. Москва, ул. Матросская Тишина, военный городок № 4, д. 10, стр. 1, 91, 92, 92а, рыночная стоимость оцениваемого объекта без учета НДС на дату оценки согласно отчету № 2/02-05 составляет сумму в рублях, эквивалентную не менее 12 572 861 доллару США.

В пункте 2 распоряжения Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 07.06.2005 № 735-р установлено, что согласие действительно при выполнении инвестором основных условий инвестиционного контракта: инвестор осуществляет строительство объекта, указанного в п. 1 распоряжения, общей площадью не менее 75 000 кв. м (в том числе не менее 46 100 кв. м общей площади квартир, не менее 4 480 кв. м общей нежилой площади и не менее 442 парковочных машино/мест), за счет собственных и/или привлеченных средств, общий объем инвестиций в осуществление инвестиционного контракта составит сумму в рублях, эквивалентную не менее 57 541 721 доллару США, по окончании строительства объекта инвестор передает установленным порядком для оформления в собственность Российской Федерации с последующим закреплением в оперативное управление организаций Минобороны России в виде отдельных квартир с муниципальной отделкой не менее 30% от общей площади квартир (не менее 13 830 кв. м), что в денежном выражении составит сумму в рублях, эквивалентную не менее 21 395 010 долларов США, не менее 10% от общей нежилой площади (не менее 448 кв. м), что в денежном выражении составит сумму

в рублях, эквивалентную не менее 691 264 доллара США, увеличение затрат инвестора, связанных с реализацией контракта, изменение курса доллара США по отношению к рублю не являются основаниями для уменьшения передаваемой доли Российской Федерации во вновь возведенном объекте.

В подпункте е пункта 2 распоряжения Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 07.06.2005 г. № 735-р предусмотрено, что по условиям инвестиционного контракта доля Российской Федерации не может быть уменьшена.

Между Долгоруковской квартирно-эксплуатационной частью района КЭУ г. Москвы (заказчик) и ОАО «494 Управление начальника работ» (инвестор) на основании распоряжения Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 07.06.2005 № 735-р заключен инвестиционный контракт о застройке земельного участка, являющегося собственностью Российской Федерации, находящегося в пользовании Министерства обороны Российской Федерации и расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, от 23.06.2005 № 08-8/735, предметом которого является реализация инвестиционного проекта по застройке земельного участка общей площадью 3,115 га, состоящего из двух земельных участков площадями 1,815 га и 1,3 га, являющихся частью земельного участка площадью 7,057 га, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, находящегося в собственности Российской Федерации и принадлежащего на праве постоянного (бессрочного) пользования правообладателю (кадастровый номер 77:03:03007:022), со сносом зданий и сооружений, расположенных на указанном земельном участке.

В пункте 2.2 контракта в редакции дополнительного соглашения от 05.06.2018 № 6 указаны характеристики объекта:

- место нахождения: земельный участок общей площадью 3,115 га, состоящий из двух земельных участков площадями 1,815 га и 1,3 га, являющихся частью земельного участка площадью 7,057 га, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10 (кадастровый номер 77:03:03007:022);

- строительные данные об объекте: жилой комплекс общей площадью не менее 75 000 кв. м, в том числе общей площадью квартир не менее 46 100 кв. м, общей нежилой площадью не менее 4 480 кв. м, не менее 442 парковочных машино/мест (площади уточняются проектом);

- общий объем инвестиций, необходимых для строительства объекта, составляет сумму в рублях, эквивалентную не менее 57 541 721 долларов США, данная сумма будет уточнена после разработки и утверждения проектно-сметной документации, а также по фактически произведенным инвестором затратам, увеличение затрат инвестора, связанных с реализацией контракта, изменение курса доллара США по отношению к российскому рублю не являются основаниями для уменьшения передаваемой доли Российской Федерации в объекте;

- дата начала инвестиционного проекта: второй квартал 2005 г.;
- дата сдачи объекта в эксплуатацию: четвертый квартал 2018 г.;
- дата завершения инвестиционного проекта: четвертый квартал 2018 г.;
- сведения об обременении земельного участка, предоставленного под строительную площадку, и расположенных на нем объектов недвижимости (аренда, доверительное управление, сервитут, залог и др.): участок и объекты свободны от обязательств.

Пунктом 2.3 контракта предусмотрено, что в рамках реализации инвестиционного проекта инвестор обязуется за счет собственных, заемных и (или) привлеченных финансовых средств в установленном контрактом порядке осуществить финансирование строительства 100% общей жилой и общей нежилой площадей объекта (площадь уточняется проектом), снос зданий, сооружений, расположенных на застраиваемом земельном участке и имеющих адресные ориентиры: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, согласно приложению к контракту.

В соответствии с пунктом 3.1 контракта целью инвестиционной деятельности сторон по контракту является вложение инвестиций и осуществление практических действий в рамках реализации инвестиционного проекта по строительству объекта.

Согласно пункту 3.2 контракта объем инвестиционного вклада инвестора составляет сумму в рублях, эквивалентную 57 541 741 доллару США.

В пункте 3.3 контракта установлено, что объем инвестиционного вклада собственника на основе произведенной оценки согласно отчету № 2/02-05 «Об определении рыночной стоимости земельных участков площадью 1,815 га и 1,3 га и расположенных на них зданий по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина,

владение 10», выполненного ООО «Нэкс», на дату оценки без учета НДС составляет сумму в рублях, эквивалентную не менее 12 572 861 доллару США.

Пунктом 1.4 контракта предусмотрено, что собственником является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению Федеральным имуществом, в собственности которой находятся здания и строения на земельном участке (включая сам земельный участок) по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10 (кадастровый номер 77:03:03007:022).

В соответствии с пунктом 4.12 контракта после утверждения проектно-сметной документации в соответствии с пунктом 5.3 контракта заказчик и инвестор подписывают протокол предварительного распределения общей жилой и общей нежилой площадей объекта.

После завершения строительства объекта стороны подписывают акт о реализации инвестиционного контракта и распределении долей в возведенном объекте, в соответствии с которым осуществляется распределение прав на объект (исключая площади общего пользования и инженерного назначения, неразрывно связанные системами жизнеобеспечения жилой части объекта) с учетом исполнения инвестором пунктов 4.4, 4.5 контракта.

Согласно пункту 1.19 контракта под протоколом предварительного распределения общей жилой площади стороны определили дополнительное соглашение к контракту, предварительно определяющее доли заказчика и инвестора по общим жилым площадям и номерам квартир согласно проектно-сметной документации, подписываемое сторонами и согласованное с собственником.

В соответствии с пунктом 1.13 контракта строительной площадкой является земельный участок общей площадью 3,115 га, состоящий из двух земельных участков площадями 1,815 га и 1,3 га, являющихся частью земельного участка площадью 7,057 га, находящийся в собственности Российской Федерации, принадлежащего на праве постоянного (бессрочного) пользования правообладателю и расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, (кадастровый номер 77:03:03007:022).

Согласно пункту 1.10 контракта правообладателем является Долгоруковская квартирно-эксплуатационная часть района КЭУ г. Москвы, в оперативном управлении которой находятся здания и сооружения, расположенные на земельном

участке по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, военный городок № 4, д. д. 1, 91, 92, 92а (Свидетельство о внесении в реестр федерального имущества от 08.08.2002 № 07707981).

В соответствии с пунктом 5.1 контракта первый этап реализации инвестиционного проекта включает в себя, в том числе оформление в месячный срок после подписания контракта договора аренды земельного участка с инвестором под проектирование и строительство объекта и оформление земельно-правовых отношений в соответствии с земельным законодательством.

Согласно 4.1 контракта на момент заключения контракта земельный участок, указанный в пункте 1.13 контракта, и расположенные на нем объекты недвижимого имущества являются собственностью Российской Федерации.

В пункте 6.2.2 контракта установлена обязанность заказчика в месячный срок оформить инвестору договор краткосрочной аренды земельного участка на период проектирования и строительства, а также предоставить строительную площадку (пункт 1.13 контракта) с находящимися на нем зданиями и сооружениями.

При этом пункт 6.2.10 контракта предусмотрена обязанность заказчика совместно с инвестором оформить земельно-правовые отношения на период проектирования и строительства объекта.

В соответствии с распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 28.12.2008 № 1986 земельный участок, находящийся в собственности Российской Федерации, с кадастровым номером 77:06:03007:002, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Матросская тишина, вл. 10, площадью 70 574 кв. м, предоставленный на праве постоянного (бессрочного) пользования Долгоруковской КЭЧ района КЭУ города Москвы (свидетельство о государственной регистрации права от 02.06.2004 г. № 77-01/05-6/2004-275) для эксплуатации зданий и сооружений войсковой части № 48427, разделен на четыре самостоятельных земельных участка в границах, указанных в проекте раздела вышеуказанного земельного участка.

Земельные участки с кадастровым номером 77:03:0003007:1003 площадью 10 400 кв. м, кадастровым номером 77:03:0003007:1005 площадью 13 750 кв. м, кадастровый номер 77:03:0003007:1006 площадью 7 000 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, принадлежит на праве собственности

Российской Федерации, о чем в ЕГРН внесены регистрационные записи от 18.08.2011 № 77-77-14/011/2011-084, № 77-77-14/011/2011-084, № 77-77-14/011/2011-087, № 77-77-14/011/2011-085, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 18.08.2011 № 77-АН 503235, № 77-АН 503237, № 77-АН 503236 соответственно, и переданы на праве постоянного (бессрочного) пользования Долгоруковской квартирно-эксплуатационной части района КЭУ г. Москвы, о чем в ЕГРН внесена соответствующая запись регистрации от 18.08.2011 № 77-01/05-6/2004-275, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 17.10.2011 г. № 77-АН 503724, № 77-АН 503726, № 77-АН 503728.

В пункте 4.3 контракта установлено, что после завершения строительства распределение жилой и нежилой площадей объекта осуществляется в следующих соотношениях:

- по общей жилой площади: не менее 30% от общей площади квартир объекта (не менее 13 830 кв. м), что в денежном выражении составит сумму в рублях, эквивалентную не менее 21 395 010 долларов США - в собственность Российской Федерации с последующим закреплением в оперативное управление организациям Минобороны России в виде отдельных квартир с муниципальной отделкой, 70% от общей площади квартир объекта (не менее 32 270 кв. м) инвестору и/или привлеченным им соинвесторам в собственность (пункт 4.3.1 контракта);

- по общей коммерческой нежилой площади: не менее 10% от общей нежилой площади объекта (не менее 448 кв. м), что в денежном выражении составит сумму в рублях, эквивалентную не менее 691 264 долларам США - в собственность Российской Федерации с последующим закреплением в оперативное управление организациям Минобороны России, не менее 90% от общей нежилой площади объекта (не менее 4 032 кв. м) в собственность инвестора и привлеченным им соинвесторам (пункт 4.3.2 контракта);

- по площади парковочных мест: 100% площади (количества) парковочных инвестору и привлеченным им соинвесторам в собственность (пункт 4.3.3 контракта).

Пунктом 4.5 контракта предусмотрено, что если в процессе реализации инвестиционного проекта инвестор обеспечит ввод в эксплуатацию общей

площади объекта в размерах больших, чем предусмотрено контрактом, то полученная дополнительная общая жилая и нежилая площадь распределяется в соотношении согласно пунктам 4.3.1 и 4.3.2 контракта по дополнительному соглашению.

Распоряжением префекта Восточного административного округа города Москвы от 31.01.2007 № 182-В-РП «О вводе в эксплуатацию законченного строительством жилого комплекса с подземным гаражом-автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, владение 10, корпуса 4, 5» на основании акта приемочной комиссии, утвержденного приказом начальника службы расквартирования и обустройства Министерства обороны Российской Федерации от 30.12.2006 № 138 «Об утверждении акта Государственной приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию объекта «Жилой комплекс с подземным гаражом-автостоянкой» с БКТП, инженерными сетями и благоустройством по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корпуса 4, 5 (шифр 130/57)», заявления инвестора от 25.01.2007 № 568/26/7 и итогового заключения инспекции государственного архитектурно-строительного надзора Министерства обороны Российской Федерации от 25.01.2007 № 197 введен в эксплуатацию законченный строительством жилой комплекс с подземным гаражом-автостоянкой по адресу: ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4, 5.

Согласно пункту 2 дополнительного соглашения от 15.09.2008 № 01-16/53 инвестор произвел работы по строительству в части жилого комплекса с подземным гаражом-автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4, 5, объект введен в эксплуатацию распоряжением Префекта Восточного административного округа г. Москвы от 31.01.2007 № 182-В-РП.

В дополнительном соглашении от 15.09.2008 № 01-16/53 стороны распределили жилую площадь в жилых домах-новостройках по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4, 5 следующим образом:

- доля заказчика по жилой площади в жилом доме-новостройке по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4 (почтовый адрес: г. Москва, Попов пр-д, д. 1, корп. 1), составляет 1 831,3 кв. м, в жилом доме-новостройке по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 5 (почтовый адрес: г. Москва, Попов пр-д, д. 1, корп. 2), составляет 4 983, 4 кв. м;

- доля инвестора по жилой площади в жилом доме-новостройке по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4 (почтовый адрес: г. Москва, Попов пр-д, д. 1, корп. 1), составляет 14 017,2 кв. м, в жилом доме-новостройке по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 5 (почтовый адрес: г. Москва, Попов пр-д, д. 1, корп. 2), составляет 3 657,1 кв. м;

- итого в жилых домах-новостройках по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4, 5 (почтовый адрес: г. Москва, Попов пр-д, д. 1, корп. 1, 2), общей жилой площадью в размере 24 489 кв. м устанавливается распределение: заказчику - 6 814,7 кв. м, инвестору - 17 674,3 кв. м в собственность Российской Федерации с последующим закреплением в оперативное управление организациям Минобороны России.

Сторонами подписан акт приема-передачи от 15.09.2008, в соответствии с п. 3 которого инвестор передает, а заказчик принимает в жилых домах по адресу: г. Москва, Попов пр-д, корп. 1, 2 (строительный адрес: г. Москва, ул. Матросская Тишина, д. 1, корп. 4, 5), 75 квартир общей площадью 6 814,7 кв. м, а также дополнительное соглашение (акт о частичной реализации инвестиционного контракта) от 15.09.2008 о распределении общей жилой площади в указанном соотношении.

Между ФГУ «Долгоруковская квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации и ОАО «494 УНР» (пользователь) заключены договоры пользования земельными участками от 12.08.2011 № 1121/18/2011, № 1121/19/2011, № 1121/20/2011, предметом которых во исполнение условий инвестиционного контракта от 23.05.2005 № 08-8/735 являются следующие земельные участки:

- земельный участок, состоящий из двух земельных участков площадями 1,04 га (кадастровый номер 77:03:0003007:1003) и 0,7 га (кадастровый номер 77:03:0003007:1006), являющихся частью земельного участка площадью 7,057 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 2, 3, предоставляемый для строительства жилого комплекса с подземным гаражом-автостоянкой;

- земельный участок площадью 7 000 кв. м (кадастровый номер 77:03:0003007:1006), являющийся частью земельного участка площадью 7,057 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 2,

3, предоставляемый для строительства жилого комплекса с подземным гаражом-автостоянкой;

- земельный участок площадью 10 400 кв. м (кадастровый номер 77:03:0003007:1003), являющийся частью земельного участка площадью 7,057 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 2, 3, предоставляемый для строительства жилого комплекса с подземным гаражом-автостоянкой.

Пунктами 2.1 договоров установлено, что договоры заключены сроком на 11 месяцев, в случае если ни одна из сторон за 1 месяц до окончания срока действия договора письменно не уведомит другую сторону о расторжении договора, договоры считаются пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

Управлением государственного архитектурно-строительного надзора Министерства обороны Российской Федерации истцу выдано разрешение на строительство от 30.12.2011 № RU7197000-197/281 многофункционального жилого комплекса с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально-культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями, площадь земельного участка 1,74 га, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10.

В письме руководителю Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации Д.А. Куракину от 19.03.2013 № 272/ОУС истец просил дать указания об оформлении земельно-правовых отношений во исполнение условий инвестиционного контракта, указав, что Российская Федерация в 2008 г. изменила конфигурацию пятна застройки без изменения площади земельного участка (3,115 га), вместо двух земельных участков стало - три, на которые оформлено право собственности Российской Федерации и право постоянного (бессрочного) пользования ФГУ «Долгоруковская квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации».

Письмом от 09.02.2016 № 13/ОУС истец уведомил заместителя начальника ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации о реализации инвестиционного контракта - строительстве двух корпусов 2 и 3, указав, что нарушение сроков обусловлено изменением конфигурации пятна застройки в 2008 г., переработкой и согласованием предпроектной документации, утверждением градостроительного

плана в апреле 2013 г., а также о том, что договор аренды земли с истцом не заключен.

Дополнительным соглашением от 09.09.2016 № 4 в связи с реорганизацией ФГУ «Долгоруковская квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации путем присоединения к ФГКУ "Центральное территориальное управление имущественных отношений" Министерства обороны Российской Федерации в преамбулу договора внесены изменения.

Главным управлением контрольной и надзорной деятельности Министерства обороны Российской Федерации истцу выданы заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов от 08.02.2019 № 111.02.19.32-03, от 22.02.2019 № 111.02.19.40-05 о соответствии объекта «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой, корпуса 2, 3 с инженерными сетями» - «Третий корпус с подземной автостоянкой, нежилыми помещениями, благоустройством, озеленением и наружным освещением территории, дренажом и ДНС»; «Второй корпус с подземной автостоянкой, нежилыми помещениями, физкультурно-оздоровительным центром, благоустройством, озеленением и наружным освещением» техническим регламентам, государственным стандартам, строительным нормам и правилам и проектной документации.

Истцом в адрес директора ДИО Министерства обороны Российской Федерации, заместителя министра обороны Российской Федерации направлены требования от 22.03.2019 № 24/ОУС, 25/ОУС об оформлении договора аренды на земельные участки.

Ответчик Министерство обороны Российской Федерации в ответе от 25.04.2019 № 141/12322 сообщил истцу о том, что земельные участки, вовлеченные в реализацию контракта, фактически предоставлены ответчиком в пользование истца, передача на правах аренды земельных участков под жилищное строительство ограничено законодательством Российской Федерации, в связи с чем заключение договоров аренды не представляется возможным, на земельных участках с кадастровыми номерами 77:03:0003007:1003 и 77:03:0003007:1006 в

2011-2019 гг. возведены 2 жилых дома, при этом протоколы распределения квартир не подписаны.

Истцом в адрес Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации было направлено дополнительное соглашение - протокол предварительного распределения общей площади, что подтверждается письмом от 26.12.2019 № 108/ОУС, в пункте 3 которого указано, что при возведении 75 000 кв. м общей площади объекта, предусмотренных инвестиционным проектом, размер инвестиционного вклада сторон изменился, т.к. заказчик не исполнил свои обязательства, установленные пунктом 6.2.2 и 1.3 контракта, и не передал земельные участки инвестору в аренду в установленном порядке, инвестор не мог привлекать денежные средства третьих лиц в рамках долевого строительства, а был вынужден привлекать кредитные средства банковских учреждений, в связи с чем размер инвестиционного вклада заказчика изменился (уменьшился) и составил сумму, эквивалентную 4 492 581 доллару США, которая является разницей между стоимостью земельных участков с находящимися на них зданиями и сооружениями (в соответствии с оценкой согласно отчету № 2/02-05 «Об определении рыночной стоимости земельных участков площадью 1,815 га и 1,3 га и расположенных на них зданий по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, владение 10», выполненного ООО «НЭКСО») и стоимостью привлеченных денежных средств на сумму, эквивалентную 8 080 280 доллару США, размер фактического вклада Российской Федерации в реализацию инвестиционного проекта составил сумму эквивалентную 4 492 581 долларов США, таким образом, заказчик внес в общее дело только 35,8% своего вклада, предусмотренного инвестиционным контрактом, при этом инвестиционный вклад инвестора изменился - увеличился на стоимость привлеченных средств по банковским кредитам на сумму, эквивалентную 8 080 280 долларов США, стороны договорились распределить возведенные и предусмотренные в рамках инвестиционного контракта жилую, нежилую коммерческую площади и машиноместа в следующих соотношениях:

- по общей жилой площади: заказчику - 4 951,1 кв. м, инвестору - 41 148,9 кв. м;

- по общей коммерческой нежилой площади: заказчику - 160,4 кв. м, инвестору - 4 319,6 кв. м;

- по площади парковочных мест: заказчику - 0, инвестору - 442 шт.

Истцом в материалы дела представлено заключение специалиста об определении затрат ОАО «494 УНР», связанных с реализацией инвестиционного контракта от 23.06.2005 № 08-8/735, и экономическому анализу эффективности инвестиционного проекта от 16.03.2020 № 20/01-09, в соответствии с которым установлено отсутствие экономической выгоды от реализации контракта для инвестора в связи с получением отрицательного экономического результата.

В соответствии с уведомлениями от 30.07.2020 № 153/9/11445, № 153/9/11446 Министерством обороны Российской Федерации отказано истцу в выдаче разрешений на ввод объекта «Многофункциональный жилой комплекс с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально-культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями, площадь земельного участка 1,74 га, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10» в эксплуатацию, т.к. истец не является застройщиком.

В письме от 11.06.2020 № 141/17255 директор Департамента имущественных отношений Министерства Российской Федерации сообщил истцу о том, что строительство объекта «Многофункциональный жилой комплекс с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально-культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями, площадь земельного участка 1,74 га, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10» осуществлено на основании инвестиционного контракта от 23.06.2005 № 08-8/735, заказчиком-застройщиком по данному инвестиционному контракту выступает ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации, строительство объекта велось на земельных участках с кадастровыми номерами 77:03:0003007:1003, 77:03:0003007:1006, находящихся в федеральной собственности и предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации, предоставление земельных участков ОАО «494 УНР» не осуществлялось, также срок действия разрешения на строительство, выданного ОАО «494 УНР», истек 31.12.2019, в связи с чем выдача истцу разрешения о вводе объекта в эксплуатацию является нецелесообразной.

Департаментом строительства Министерства обороны Российской Федерации выданы ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации разрешения на ввод в эксплуатацию от 08.04.2011 № 77-77197000-2398-2021-153, № 77-77197000-2399-2021-153 многофункционального жилого комплекса с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально-культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями, 2 пускового комплекса, 3 этап, а также 1 пускового комплекса, 3 этап, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10.

Суды первой и апелляционной инстанции, разрешая спор по существу, исследовав и оценив в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в дело доказательства, в том числе условия Распоряжения собственника и контракта, а также обстоятельствам, установленные вступившими в законную силу судебными актами Арбитражного суда города Москвы 30 июня 2021 года по делу № А40-63196/20-97-343, от 22 декабря 2020 года по делу № А40-150262/20-33-1097, в части определения застройщиком лица, являющегося собственником или правообладателем земельного участка, к которым истец не относится, квалифицировав контракт как смешанный договор, руководствуясь положениями статей 451, 1041, 1042, 1048 Гражданского кодекса Российской Федерации, принимая во внимание разъяснения, содержащиеся 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», пункте 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах», исходя из того, что условиями инвестиционного контракта установлено, что доля Российской Федерации не подлежит уменьшению, порядок заключения договора аренды не установлен инвестиционным контрактом, основания предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в аренду на торгах и без проведения торгов, предусмотрены статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и расширительному толкованию не подлежат, материалами дела подтверждается, что ответчиком ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России была выполнена

основная обязанность по представлению земельных участков под строительство жилого комплекса, необходимая для исполнения истцом своих обязательств по контракту, в части подготовки предпроектной и проектной документации, получения разрешения на строительство и строительства комплекса, земельные участки общей площадью 3,115 га, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, являлись вкладом Российской Федерации в инвестиционный проект, использовались истцом в соответствии с условиями контракта в целях реализации инвестиционного проекта, что подтверждается такими обстоятельствами как строительство и ввод в эксплуатацию двух жилых домов (строительный адрес: ул. Матросская Тишина, владение 10, корп. 4 и 5), а также строительство и действия по получению разрешения на ввод законченного строительством объекта - многофункционального жилого комплекса с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально-культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями по строительным адресам: ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 3, 2, 1, учитывая, что истцом заявлено требование об обязании заключить договор аренды и дополнительное соглашение - протокола предварительного распределения общей жилой площади с уменьшением доли Российской Федерации со ссылкой на неисполнение ответчиком обязательства по предоставлению земельных участков в аренду лишь в 2019-2020 гг., такое поведение стороны по контракту суд расценивает в качестве недобросовестного, по смыслу статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, учитывая, что истцом документально и нормативно не обоснованно нарушение его прав как участника инвестиционного контракта, учитывая, что сторонами подписан акт, подтверждающий передачу ответчику 75 квартир общей жилой площадью 6 814,7 кв. м, в связи с чем в части данного требования истцом избран ненадлежащий способ защиты права, удовлетворение требования в указанной части не восстановит права истца, передача 6 896,2 кв. м общей площади в соответствии с актом приема-передачи от 20.03.2006 не относятся к контракту сторон, не расположены на земельной участке площадью 3,115 га, передача 265 кв. м жилой площади по дополнительному соглашению к другому контракту 1999 г. не относится к спорным отношениям, отметив, что истцом доказательств обратного не представлено, пришли к выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований.

В суде апелляционной инстанции представителем истца после оглашения своей правовой позиции и оглашения позиции ответчиками, было заявлено об отказе от иска. Представители ответчиков возражали, просили оставить данное заявление без рассмотрения, поскольку, по их мнению, истец злоупотребляет правом. Рассмотрев указанное ходатайство, апелляционная коллегия пришла к выводу об отказе в его удовлетворении в связи со следующим.

В силу части 2 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу в арбитражном суде первой инстанции или в арбитражном суде апелляционной инстанции, отказаться от иска полностью или частично.

Арбитражный суд не принимает отказ истца от иска, уменьшение им размера исковых требований, признание ответчиком иска, не утверждает мировое соглашение сторон, если это противоречит закону или нарушает права других лиц. В этих случаях суд рассматривает дело по существу (часть 5).

В силу пункта 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Согласно части 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Исходя из разъяснений, данных в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценка добросовестности поведения сторон и применение последствий в случае установления факта недобросовестного поведения одной из стороны относится к дискреционным полномочиям суда.

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично,

а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны.

Принцип добросовестного осуществления защиты гражданских прав также распространяется и на процессуальное поведение лиц, участвующих в деле, прибегающих к судебной защите.

В силу пункта 1 статьи 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации одной из задач судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

В силу части 1 статьи 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами. Злоупотребление процессуальными правами лицами, участвующими в деле, влечет за собой для этих лиц предусмотренные настоящим Кодексом неблагоприятные последствия.

Оценка процессуального поведения лица, участвующего в деле, в том числе добросовестности пользования предоставленными ему законом процессуальными правами на предмет наличия или отсутствия злоупотребления процессуальными правами этим лицом, производится судом исходя из конкретных обстоятельств, имеющих место при рассмотрении дела.

Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации закрепил обязанность суда проверять распорядительные действия сторон на соответствие установленным законом критериям, определив тем самым, пределы судебного контроля. Такой подход призван обеспечивать разумный баланс между диспозитивностью и императивностью в арбитражном процессе, соблюдение законности, защиту прав и законных интересов других лиц (как участвующих в деле, так и не участвующих в нем).

Под другими лицами, права которых могут нарушаться в результате отказа истца от иска, понимаются любые субъекты, права которых нарушаются либо могут быть нарушены при условии принятия арбитражным судом распорядительных действий стороны.

Учитывая, что представители ответчиков по делу в судебном заседании возражали против удовлетворения заявления истца об отказе от иска, а

представитель третьего лица в судебном заседании не присутствовал, а истец не известил заблаговременно, в нарушении части 3 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, сторон об изменении своей правовой позиции, апелляционная коллегия отказала в удовлетворении заявления истца об отказе от иска

Оснований не согласиться с выводами судов кассационная коллегия не усматривает и признает, что все существенные обстоятельства дела судами установлены, правовые нормы, регулирующие спорные правоотношения, применены правильно и спор разрешен в соответствии с установленными обстоятельствами и представленными доказательствами при правильном применении норм процессуального права.

Из текста решения суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции усматривается, что все представленные в материалы дела доказательства были исследованы и оценены в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и, что по ним судом были сделаны соответствующие выводы. При том, что оценка какого-либо доказательства, сделанная судом не в пользу стороны, представившей это доказательства, не свидетельствует об отсутствии как таковой оценки доказательства со стороны суда.

Таким образом, доводы истца, изложенные в кассационной жалобе, полно и всесторонне исследованы судебной коллегией и отклонены, поскольку не свидетельствуют о неправильном применении судами норм материального права, основаны на ошибочном толковании закона, являются позицией истца по спору, повторяют доводы, приводимые заявителем при рассмотрении дела в судах первой и апелляционной инстанции, которым дана соответствующая оценка, и по существу основаны на несогласии с данной судами оценкой установленным фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательства, направлены на переоценку выводов суда первой и апелляционной инстанций, что в силу статьи 286 и части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не допускается при рассмотрении спора в суде кассационной инстанции.

Пределы рассмотрения дела в суде кассационной инстанции ограничены проверкой правильности применения судами норм материального и

процессуального права, а также соответствия выводов о применении нормы права установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам (части 1, 3 статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Вопрос оценки доказательств в силу части 1 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является компетенцией суда, рассматривающего спор по существу.

Несогласие истца с выводами судов, иная оценка им фактических обстоятельств дела и иное толкование положений закона не свидетельствует о допущенной при рассмотрении дела судебной ошибке и не является основанием для отмены судебных актов судом кассационной инстанции.

Нарушений судами первой и апелляционной инстанций норм процессуального права, являющихся в соответствии с частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для безусловной отмены судебных актов, не установлено.

При указанных обстоятельствах, суд кассационной инстанции не установил оснований для изменения или отмены обжалуемых судебных актов, предусмотренных в статье 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 284–289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 29 октября 2021 года, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19 января 2022 года по делу № А40-59165/21 оставить без изменения, кассационную жалобу ОАО «494 Управление начальника работ» – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

А.Р. Белова

Судьи:

С.В. Краснова

Е.Ю. Филина

