

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС20-24291

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

01.03.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) администрации городского округа Домодедово Московской области на решение Арбитражного суда Московской области от 25.12.2019, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.07.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.10.2020 по делу № А41-52160/2019,

УСТАНОВИЛ:

администрация городского округа Домодедово Московской области (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Пруды-2» об обязанности ответчика в соответствии с соглашением от 26.08.2015 № 3-44/100 построить и передать Администрации участки 1, 1а, 2 автомобильных дорог для обеспечения транспортного обслуживания территории комплексной застройки, примыкающей к автомобильной дороге М-4 «Дон».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены акционерное общество (далее – АО) «Строительное управление № 155», АО «ЛСР.Недвижимость-М», ООО «Большое Домодедово», Министерство строительного комплекса Московской области, ООО «Лидер Групп Домодедово», ООО «Капремонт», конкурсный управляющий АО «Строительное управление № 155» Шматала Александр Валерьевич.

В свою очередь ООО «Пруды-2» заявлены встречные требования о расторжении соглашения от 26.08.2015 № 3-44/100.

Решением Арбитражного суда Московской области от 25.12.2019, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.07.2020 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 26.10.2020, в удовлетворении первоначального иска отказано, встречные требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что причиной неисполнения ООО «Пруды-2» обязательств явилось бездействие последнего по своевременному получению финансирования.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, 26.08.2015 между Администрацией и ООО «Пруды-2» (застройщик), АО «Строительное управление № 155», АО «ЛСР.Недвижимость-М», ООО «Большое Домодедово», ООО «Лидер групп Домодедово», ООО «Строй-Сталь» (с 19.04.2019 ООО «Капремонт») заключено соглашение № 3-44/100, которым определялись взаимные права и обязанности сторон по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию автомобильных дорог для обеспечения транспортного обслуживания территории комплексной жилой застройки, примыкающей к автомобильной дороге М-4 «Дон».

Застройщик является арендатором части земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0060113:156, 50:28:0060113:157, 50:28:0000000:583, 50:28:0000000:586, 50:28:0000000:41674, 50:28:0000000:616, 50:28:0000000:623, 50:28:0000000:41677, 50:28:0000000:41670, 50:28:0060212:207, 50:28:0060212:205, 50:28:0000000:41682, на которых должно было быть осуществлено строительство в соответствии с проектом планировки территории, утвержденным постановлением Администрации от 26.01.2009 № 142 и градостроительным планом земельного участка от 19.12.2014 № RU50308000-ТOn82.

Пунктом 3 соглашения организацию выполнения работ по строительству части объекта – участку 1, 1а, 2 автомобильных дорог стороны возложили на ООО «Пруды-2».

В рамках принятых на себя обязательств по соглашению ООО «Пруды-2» обязалось организовать выполнение работ по проектированию (разработке рабочей документации), получению разрешения на строительство, выполнению

строительно-монтажных работ и вводу в эксплуатацию участков 1,1а, 2 автомобильных дорог.

Согласно подпункту 3.3 пункта 3 соглашения ООО «Пруды-2» обязалось организовать выполнение всех строительно-монтажных работ и ввод в эксплуатацию участков 1, 1а, 2 автомобильных дорог в сроки до 30.10.2016.

Исходя из пункта 1 соглашения, его основной целью является обеспечение комплексной застройки по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Южный и городского округа Домодедово объектами транспортной инфраструктуры.

В соответствии с пунктом 6 соглашения в целях обеспечения исполнения обязательств по настоящему соглашению, в том числе в целях разрешения вопросов, касающихся ввода объекта (части объекта) в эксплуатацию и регистрации права собственности на объект (часть объекта), Администрация обязана предпринять все необходимые меры для оформления права муниципальной собственности в отношении земельных участков, необходимых для строительства объекта, а также для последующего перехода прав заказчика-застройщика уполномоченному органу или организации.

Построенная застройщиком часть объекта в последующем передается Администрации для оформления прав муниципальной собственности на построенные дороги.

Администрация 22.04.2019 направила в адрес ООО «Пруды-2» претензию с требованием в срок до 15.05.2019 обеспечить исполнение принятых на себя обязательств и передать объект.

Неисполнение указанного требования явилось основанием для обращения Администрации и ООО «Пруды-2» в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 309, 310, 328, 406 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пункте 5 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» и пункте 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», суды отказали в удовлетворении первоначального иска, придя к выводам об отсутствии у Администрации прав требовать от застройщика строительства объекта, а у ООО «Пруды-2» - осуществлять строительство ввиду не предоставления финансирования на протяжении длительного времени, отметив отсутствие объекта у застройщика, а также факт исполнения последним предусмотренных соглашением работ.

Судами установлено, что застройщиком были выполнены и переданы заказчику работы на сумму 394 619 759,61 руб. что подтверждается : актом приема –передачи от 09.02.2017 (сумма 88 874 944,4 руб.), актом приема-передачи от 11.07.2018 (сумма 72 629 722, 66 руб.), актом приема-передачи от 02.08.2018 (сумма 114 316 871,05 руб.), актом приема-передачи от 31.10.2019 (сумма

372 325,00 руб.), актом приема-передачи от 31.10.2019 (сумма 18 426 796,4 руб.). Согласно указанным актам, ответчиком в адрес истца переданы, в том числе документы, обосновывающие формирование стоимости передаваемого объекта транспортной инфраструктуры (понесенных затрат). В письме от 19.11.2019 №3-171/271 Администрация подтверждает, что застройщиком выполнены работы и их результат передан в муниципальную собственность на указанную сумму.

Удовлетворяя встречные требования, суды исходили из неисполнения инвесторами взятых на себя обязательств по финансированию соглашения на строительство.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судами нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы администрации городского округа Домодедово Московской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова