

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС21-22525

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06.12.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Трек» на решение Арбитражного суда Московской области от 19.03.2021, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.06.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.09.2021 по делу № А41-22232/2020,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Трек» (далее – ООО «Трек») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Ашан» (далее – ООО «Ашан») о признании недействительным одностороннего отказа ответчика от договора купли-продажи будущей недвижимой вещи от 07.04.2017 № ДКП-3 (далее – договор), изложенного в письме от 29.10.2019 № 817-19/ЮР; расторжении указанного договора в связи с существенным нарушением его условий и взыскании 219 507 114 рублей 08 копеек убытков.

Решением Арбитражного суда Московской области от 19.03.2021, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.06.2021 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 15.09.2021, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что выводы судов, сделанные при рассмотрении настоящего спора, направлены на пересмотр выводов, сделанных при рассмотрении дела № А41-46395/2018, имеющих преюдициальное значение.

По мнению ООО «Трек», им не допущено нарушений условий договора, позволяющих ООО «Ашан» отказаться от его исполнения.

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, 07.04.2017 между ООО «Трек» и ООО «Ашан» заключен договор, в соответствии с которым истец должен был в оговоренные сроки осуществить строительство торгового комплекса площадью около 4150 кв. м на земельном участке, расположенном в г. Новомосковск Тульской области в 46,5 м по направлению на северо-восток от ориентира – нежилого здания, по адресу г. Новомосковск, ул. Мира, д. 1 и по окончании строительства передать в собственность ответчика введенный в эксплуатацию торговый комплекс с земельным участком, коммуникациями и благоустройством, а ответчик – принять и оплатить указанное имущество.

Письмом от 29.10.2019 № 817-19/ЮР ответчик уведомил истца об отказе от исполнения договора в одностороннем порядке со ссылкой на пункты 14.2 и 14.5 договора ввиду истечения сроков подготовки объектов к продаже и передаче объектов в собственность.

Исковые требования мотивированы тем, что у ответчика отсутствовали правовые основания для отказа от договора, поскольку обстоятельства, послужившие основанием для такого отказа, возникли вследствие неисполнения им встречных обязательств по согласованию направленной ему истцом документации (эскизного проекта торгового комплекса), а также предоставлению банковской гарантии, необходимость наличия которых установлена постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2019 по делу № А41-46395/2018; допущенные ответчиком нарушения являются существенными, что привело к невозможности продолжения выполнения работ по строительству торгового комплекса, в связи с чем истец понес убытки в заявленном размере, включая неполученную прибыль от реализации настоящего проекта.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 310, 406, 450.1 Гражданского кодекса

Российской Федерации, суды отказали в удовлетворении требований, установив нарушение ООО «Трек» сроков производства работ по договору и учитывая, что пунктом 14.2.1 договора предусмотрено право ответчика отказаться от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке, если мероприятия по подготовке объектов к продаже осуществляются с отставанием от сроков, установленных договором, более чем на 3 месяца.

Из раздела 2 договора «Порядок подготовки объектов к продаже» следует, что стороны предусмотрели определенную последовательность мероприятий по подготовке торгового комплекса к продаже, закрепив стадии его проектирования и строительства с указанием конкретных сроков, в которые каждая из стадий подлежит завершению.

Судом установлено, что на момент одностороннего отказа ответчика от договора истцом ни одна из предусмотренных договором стадий подготовки торгового комплекса к продаже, включая разработку проектной документации, выполнена не была. При этом отставание от сроков, предусмотренных договором, превышало 3 месяца для каждой из стадий.

Отклоняя ссылку истца на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2019 по делу №А41-46395/2018, которым установлены обстоятельства нарушения ответчиком обязанности по согласованию направленного в его адрес истцом эскизного проекта, а также обязанности по предоставлению банковской гарантии, суды указали, что указанные нарушения ответчиком своих обязательств сами по себе не подтверждают невозможность выполнения истцом работ по проектированию и строительству торгового комплекса.

Истец не получил технические условия, не осуществил инженерные изыскания, то есть не в состоянии был исполнить обязательство по проектированию торгового комплекса независимо от согласования ответчиком направленного в его адрес эскизного проекта. Кроме того, эскизный проект был направлен истцом только 27.08.2017, а получен ответчиком 28.09.2017, в то время как этап по разработке и согласованию проектной документации предполагался к завершению не позднее 28.05.2017 (пункт 2.1.2 договора).

Таким образом, просрочка исполнения истцом обязательств по договору не связана напрямую с действиями ответчика по неисполнению обязанности по согласованию направленного ему истцом эскизного проекта.

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 общества с ограниченной ответственностью «Трек» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова