

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС22-10445

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11.07.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Гранд ЛТД» на решение Арбитражного суда Самарской области от 01.07.2021, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2021 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11.03.2022 по делу № А55-25346/2020

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Гранд ЛТД» (далее – ООО «Гранд ЛТД») обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к Департаменту градостроительства городского округа Самара (далее – Департамент) об обязанности ответчика исполнить обязанность по договору от 01.02.2000 № 4-Д, предоставив ООО «Гранд ЛТД» действующее разрешение на строительство, а также взыскать с Департамента на случай неисполнения решения суда судебную неустойку за период по истечении 20 дневного срока с момента вступления в законную силу решения по день фактического его исполнения в размере 50 000 рублей за каждый день просрочки.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Министерство строительства Самарской области (далее – Министерство), акционерное общество «Средневолжский станкостроительный завод», администрация городского округа Самара (далее – Администрация), глава городского округа Самара и общество с ограниченной ответственностью «Транскапитал», Департамент управления имуществом городского округа Самара.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 01.07.2021, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2021 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 11.03.2022, 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 дела, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает на наличие у ответчика обязанности по предоставлению действующего разрешения на строительство.

По мнению ООО «Гранд ЛТД», являются ошибочными выводы судов, что настоящий иск направлен на подмену соблюдения установленного статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) административного порядка получения разрешения на строительство, поскольку Департамент обязан оказывать содействие в строительстве жилого дома.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 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, 01.02.2000 между Департаментом строительства и архитектуры администрации города Самары (в настоящее время Департамент) и обществом с ограниченной ответственностью «Молодежный жилой комплекс «Союз» (далее – ООО «МЖК «Союз») заключен договор № 4-Д о долевом участии в проектировании и строительстве жилого дома № 131 по ул. Максима Горького в 71 квартале Ленинского района, предметом которого является долевое участие сторон в проектировании и строительстве 10-12 этажного жилого дома общей площадью 6000 кв. м.

На основании данного договора ООО «МЖК «Союз» выступило застройщиком-инвестором названного жилого дома.

Согласно пункту 2.1.2 договора по окончании строительства ООО «МЖК «Союз» должны быть переданы все построенные площади жилого дома.

Постановлением исполняющего обязанности главы города Самары от 18.06.2001 № 827 Департаменту предоставлен в аренду земельный участок, площадью 5 741,70 кв. м без права выкупа в собственность для проектирования жилого дома и строительства двух секций (№ 1 и № 2 по генплану) по ул. М. Горького/Л. Толстого в гор. Самара; срок проектирования – 1 год; срок строительства – 2 года.

Департаментом и ООО «МЖК «Союз» 25.09.2001 заключено дополнительное соглашение к договору № 4-Д, которым уточнены обязанности муниципального органа; 15.01.2002 между Департаментом и ООО «МЖК «Союз» заключен договор № 2 генерального подряда на строительство 3-х секционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной стоянкой а/и по ул. М. Горького, 131 в гор. Самара, на основании которого ООО «МЖК «Союз» собственными и привлеченными силами и средствами осуществляло работы по строительству данного жилого дома.

Соглашением от 25.06.2004, заключенным между ООО «МЖК «Союз» и ООО «Гранд ЛТД», произведена передача прав и обязанностей по договору генерального подряда от 15.01.2002 № 2, в соответствии с которым функции генерального подрядчика по строительству третьей секции жилого дома перешли к последнему.

В соответствии с инвестиционным договором от 04.04.2002 № 1/01-02 права застройщика-инвестора по договору № 4-Д в отношении секций 3.1 и 3.2 перешли от ООО «МЖК «Союз» к ООО «Гранд ЛТД».

Департамент дал свое согласие на замену застройщика-инвестора в договоре инвестирования от 01.02.2000 № 4-Д и генерального подрядчика в договоре генподряда с ООО «МЖК «Союз» на ООО «Гранд ЛТД».

Постановлением главы города Самары от 31.03.2005 № 448 утвержден акт о выборе земельного участка, проект границ земельного участка согласно приложению и предварительно согласовано место размещения жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (секции № 3/1, 3/2 по генеральному плану) и подземной стоянкой автомашин на земельном участке площадью 3102,00 кв. м, относящемся к землям поселений, расположенном по адресу: улица Максима Горького/улица Льва Толстого в Ленинском районе города Самары.

Указанным постановлением Департаменту предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование земельный участок, общей площадью 3409,40 кв. м (в том числе за красной линией 307,40 кв. м – для организации строительной площадки), относящийся к землям поселений, расположенный по адресу: улица Максима Горького/улица Льва Толстого в Ленинском районе города Самары согласно проекту границ земельного участка для строительства жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (секции № 3/1, 3/2 по генеральному плану) и подземной стоянкой автомашин.

Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 20.04.2007 с присвоением кадастрового номера 63:01:0502002:0022, что подтверждается выпиской из государственного кадастра недвижимости № 63-00-102/08-467652 от 17.11.2008; право постоянного (бессрочного) пользования этим земельным участком зарегистрировано за Департаментом.

В соответствии с протоколом № 8 заседания Комиссии по застройке и землепользованию городского округа Самара от 30.11.2007 получено специальное согласование на строительство секций 3.1 и 3.2 с отклоняющимися характеристиками.

Главой городского округа Самара 20.08.2008 Департаменту выдано разрешение на строительство № RU63301000-107 жилого дома (секции 3.1 и 3.2) со встроенными нежилыми помещениями и подземной стоянкой автомашин на

земельном участке, площадью 3409,40 кв. м, по адресу: Самарская обл., г. Самара, Ленинский район, ул. Максима Горького/ул. Льва Толстого; срок действия разрешения (18 месяцев) до 20.02.2010.

На момент выдачи указанного разрешения секции № 1 и № 2 жилого дома построены и введены ООО «МЖК «Союз» в эксплуатацию в соответствии с актом госкомиссии от 28.06.2004. Строительство третьей секции жилого дома (секция 3.1) организовано и завершено ООО «Гранд ЛТД» только в 2007 году, но объект в эксплуатацию не введен.

Постановлением Администрации от 16.08.2011 № 893 срок действия разрешения на строительство продлен до 20.08.2013; постановлением Администрации от 08.02.2012 № 86 прекращено право постоянного (бессрочного) пользования Департамента земельным участком с кадастровым номером 63:01:0502002:22; постановлением Администрации от 20.09.2012 № 1289 прекращено действие разрешения на строительство № RU63301000-107.

Впоследствии право постоянного (бессрочного) пользования Департамента на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0502002:22 восстановлено (запись ЕГРН № 63-63-01/415/2014-924).

Постановлением Администрации от 02.03.2016 № 170 право постоянного бессрочного пользования Департамента на земельный участок с кадастровым номером 63:01:05002002:22 прекращено; постановлением Администрации от 10.10.2017 № 900 отменено постановление от 20.09.2012 № 1289 о прекращении действия разрешения на строительство № RU63301000-107.

Приказом Министерства от 28.08.2018 срок действия разрешения на строительство № RU63301000-107 продлен до 01.03.2020; после указанной даты разрешение на строительство не продлевалось.

Истец, ссылаясь на неисполнение Департаментом обязанности по предоставлению разрешения на строительство в соответствии с пунктом 2.1.1 договора № 4-Д, обратился в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 1, 51 Градостроительного кодекса, суды отказали в удовлетворении требований, придя к выводам, что установленная пунктом 2.1.1 договора № 4-Д обязанность Департамента была исполнена и обязательство по передаче разрешения на строительство прекращено надлежащим исполнением; фактически требования истца направлены на подмену соблюдения установленного административного порядка получения разрешения на строительство объекта недвижимости.

Судебными инстанциями отмечено, что срок действия разрешения на строительство № RU63301000-107 составил 4 года 1 месяц, при этом истцом не представлено каких-либо доказательств того, что проектом организации строительства, прошедшим государственную экспертизу, предусмотрен более длительный срок строительства; доказательств наличия согласованного с Департаментом графика строительства не имеется.

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 «Гранд ЛТД» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова