

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС22-16277

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26.09.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) Администрации городского округа Домодедово Московской области на решение Арбитражного суда Московской области от 13.10.2021, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.05.2022 по делу № А41-40818/2021

УСТАНОВИЛ:

Администрация городского округа Домодедово (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма «Гюнай» (далее – Общество) об обязанности в соответствии с дополнительным соглашением от 06.07.2018 № 11 к инвестиционному контракту от 29.12.2003 № 6-10/180 построить и передать следующие объекты: детский сад на 160 мест по адресу: Московская обл., г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков; среднюю школу на 990 учащихся по адресу: Московская обл., г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков; спорт ядро по адресу: Московская обл., г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков; детское дошкольное образовательное учреждение на 120 мест по адресу: Московская обл., мкр. Востряково.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Министерство жилищной политики Московской области, Министерство строительного комплекса Московской области.

Решение Арбитражного суда Московской области от 13.10.2021, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2022 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 26.05.2022, 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.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает на правомерности заявленных требований ввиду наличия у застройщика неисполненной надлежащим образом обязанности по возведению и передаче объектов социальной инфраструктуры.

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, 29.12.2003 между Администрацией Домодедовского района (правопредшественником истца) и Обществом (инвестор) заключен инвестиционный контракт № 6-10/180 на застройку микрорайонов в г. Домодедово Московской области (с дополнительными соглашениями).

Согласно статье 2 предметом инвестиционного контракта является реализация инвестиционного проекта строительства панельных, кирпичных и монолитных жилых домов и обеспечения необходимыми мощностями, в соответствии с приложением № 1 и объектами соцкультбыта в соответствии с приложением № 2 на земельных участках микрорайона площадью 26 Га (акт выбора земельного участка от 24.11.2003) в границах улиц Ломоносова, Набережная, Советская, Речная, Гагарина, 1-я Коммунистическая в г. Домодедово Московской области (далее именуемых объект), разбиваемого на пусковые комплексы, число и содержание которых определяется после выполнения проектных работ и оформляется в виде дополнений к настоящему договору.

Между Министерством строительного комплекса Московской области, Администрацией и Обществом 20.08.2011 заключено дополнительное соглашение № 7 к инвестиционному контракту, в соответствии с пунктом 1 которого контракт излагается в редакции, согласованной данным дополнительным соглашением.

Согласно пункту 2.1 в новой редакции инвестиционного контракта, предметом контракта в соответствии с постановлением Правительства Московской области от 11.01.2005 № 6/51 является реализация инвестиционного проекта, предусматривающего комплексную застройку жилых микрорайонов городского округа Домодедово с объектами инженерной и социальной инфраструктуры на земельных участках.

Описание инвестиционного проекта с показателями его социально-экономической эффективности и оценкой целесообразности его реализации для муниципального образования и Московской области содержится в приложении № 1 (редакция от 20.08.2011) к инвестиционному контракту.

Согласно пункту 2.2 новой редакции инвестиционного контракта (редакции дополнительного соглашения № 7) в рамках реализации инвестиционного проекта инвестор обязался за счет собственных и привлеченных средств произвести строительство новых жилых домов, объектов инженерной и социальной инфраструктуры, иных объектов, а также расселение и снос ветхих жилых домов.

Описание пусковых комплексов строительства новых многоэтажных жилых домов содержится в приложении № 2 (редакция от 20.08.2011), описание объектов инженерной и социальной инфраструктуры, иных объектов содержится в приложении № 3 (редакция от 20.08.2011), расселение и снос ветхих домов – в приложении № 4 (редакция от 20.08.2011).

Между Администрацией и Обществом 06.07.2018 заключено дополнительное соглашение № 11 к инвестиционному контракту, согласно которому стороны пришли к соглашению изложить приложение № 2 к инвестиционному контракту в новой редакции.

Согласно новой редакции приложения № 2 к инвестиционному контракту инвестор осуществляет строительство следующих объектов социальной инфраструктуры:

- детский сад на 160 мест по адресу: Московская обл., г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков (ориентировочный срок ввода 2021);
- средняя школа на 990 учащихся по адресу: Московская обл., г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков (ориентировочный срок ввода 2020-2021);
- спорт-ядро по адресу: Московская обл., г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков (ориентировочный срок ввода 2021);
- детское дошкольное образовательное учреждение на 120 мест общей площадью 2 586 кв. м по адресу: Московская обл., мкр. Востряково (ориентировочный срок ввода 2021).

Комитетом по управлению имуществом проведены осмотры мест планируемых размещений перечисленных выше объектов социальной инфраструктуры, по результатам осмотра составлены три акта от 26.03.2021 и акт от 19.04.2021.

В ходе осмотра мест планируемого размещения спорных объектов было установлено, что ответчик до настоящего времени не приступил к строительству ни одного из вышеперечисленных объектов социальной инфраструктуры.

По мнению Администрации, отсутствие каких-либо признаков строительства спорных объектов свидетельствует о том, что ответчиком принятые

на себя обязательства по инвестиционному контракту не будут исполнены в установленные сроки, что послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 8, 11, 307, 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, принимая во внимание разъяснения, приведенные в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникших из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», суды отказали в удовлетворении требований, исходя из того, что согласно приложению № 2 к дополнительному соглашению от 06.07.2018 № 11 к инвестиционному контракту ориентировочный срок ввода спорных объектов в эксплуатацию определен 2021 годом, который на дату рассмотрения спора не истек.

Судами отмечено, что требования истца основаны на предположении о возможном нарушении его прав в будущем и не подтверждены документально, являются преждевременными, тогда как защите подлежат права, которые на момент обращения в суд нарушены ответчиком.

В рассматриваемом случае срок строительства и передачи спорных объектов муниципальному образованию в рамках исполнения обязательств по инвестиционному контракту на момент рассмотрения спора судом первой инстанции не наступил. В инвестиционном контракте установлена лишь ориентировочная дата ввода объектов в эксплуатацию.

В рамках реализации инвестиционного проекта Администрация обязалась предоставлять в аренду в соответствии с действующим законодательством земельные участки для строительства жилых домов и объектов социальной и инженерной инфраструктуры, а также содействовать инвестору в оформлении в его собственность земельных участков, находящимися под домами, подлежащими сносу, и необходимых для реализации инвестиционного контракта, оказывать инвестору необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию администрации, в том числе обеспечивать подготовку и своевременное принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта, и другое.

Обязанности Администрации определены условиями инвестиционного контракта и не содержат какого-либо встречного исполнения обязательств, кроме исполнения функций органа местного самоуправления, тогда как на момент рассмотрения спора земельные участки под строительство социальных объектов не предоставлены, разрешения на строительство социальных объектов не получены.

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