

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС25-2044

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 марта 2025г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационные жалобы Батмановой Ларисы Алексеевны и Администрации Одинцовского городского округа Московской области (далее совместно – заявители) на решение Арбитражного суда города Москвы от 24 апреля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 18 декабря 2024 г. по делу № А40-306442/23,

УСТАНОВИЛ:

Администрация Одинцовского городского округа Московской области (далее – администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к публичному акционерному обществу «ПИК-Специализированный застройщик» (далее – ПАО «ПИК-СЗ», общество, ответчик) об обязании ПАО «Группа Компаний ПИК» исполнить обязательства, предусмотренные пунктом 1.1 Меморандума о взаимодействии от 7 июля 2016 г., а именно: осуществить дострой и ввод в эксплуатацию паркинга 1-го корпуса проекта «Западные ворота столицы», по адресу: Одинцовский р-н, р.п. Новоивановское, вблизи дер. Марфино.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Правительство Московской области, Батманова Лариса Алексеевна (далее – Батманова Л.А.), Милованов Дмитрий Валентинович (далее – Милованов Д.В.), общество с ограниченной ответственностью Корпорация «Союз-Возрождение» (далее – ООО Корпорация «Союз-Возрождение»), Ковыда Татьяна

Александровна (далее – Ковыда Т.А.), Нурдинов Ринат Рафикович (далее – Нурдинов Р.Р.).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24 апреля 2024 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 августа 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, иск удовлетворен.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 18 декабря 2024 г. постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 августа 2024 г. отменено, решение Арбитражного суда города Москвы от 24 апреля 2024 г. оставлено в силе.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить решение суда первой инстанции и постановление кассационной инстанции, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В числе прочих доводов заявители жалоб указывают, что суд первой и кассационной инстанции не оценили доказательств и доводы об обязательственной природе Меморандума; нарушили статьи 6, 431, 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс); не учли разъяснения, изложенные в пунктах 43-45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»; не исследовали имеющиеся в деле доказательства исполнения Меморандума сторонами с даты его заключения и до момента возникновения спора; не дали оценку вступившему в законную силу судебному акту по делу № А41-65837/2022.

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 кассационных жалоб заявителей, суд не находит оснований для их передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, 7 июля 2016 г. между администрацией, ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее - застройщик) и Правительством Московской области заключен Меморандум о взаимодействии в целях снятия социальной напряженности и скорейшего разрешения проблем обманутых дольщиков в проекте «Западные ворота Столицы» (далее - Меморандум).

В соответствии с пунктами 1 и 1.1 Меморандума застройщик принимает участие в реализации проекта «Западные ворота Столицы» по адресу:

Одинцовский р-н, р.п. Новоивановское, вблизи дер. Марфино; дострой и ввод в эксплуатацию паркинга 1-го корпуса, дострой и ввод в эксплуатацию 2, 3 (включая паркинг), 4 корпусов, а также дострой встроено-пристроенного детского сада к 3-му корпусу.

Предметом спора по настоящему делу являются обязательства в части дострой и ввода паркинга 1-го корпуса.

Как указала администрация, первоначально строительство подземного гаража на 299 машиномест осуществлялось застройщиком ООО «Корпорация «Союз-Возрождение» (признанного несостоятельным (банкротом) решением арбитражного суда от 12 декабря 2018 г. по делу № А41-80758/2017) на основании разрешения на строительство от 22 февраля 2008 г. № RU50511000-41, в рамках исполнения обязательств по заключенному между ним, администрацией, ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «ЭНБИЭМ» и ЗАО «Техно-Стиль» инвестиционному контракту от 16 апреля 2002 г. № 1604.

Решением арбитражного суда Московской области по делу № А41-77256/2016 указанный контракт расторгнут 16 декабря 2016 г. в связи с неисполнением обязательств. При этом на момент расторжения контракта часть его этапов выполнена застройщиком. Так, первый пусковой комплекс первой очереди строительства ОЖК «Западные ворота Столицы» с объектами инженерной инфраструктуры построен застройщиком и введен в эксплуатацию разрешением на ввод в эксплуатацию от 22 декабря 2011 г. № RU50511000-4737; дошкольное образовательное учреждение на 110 мест к корпусу № 1 ЖК «Западные ворота Столицы» построено и введено в эксплуатацию разрешением на ввод в эксплуатацию от 23 декабря 2015 г. RU50-19-3233-2015.

Однако строительство паркинга к корпусу 1 ОЖК «Западные ворота Столицы» застройщиком ООО «Корпорация «Союз-Возрождение» не завершено. До настоящего времени обязательства в части завершения строительства и ввода в эксплуатацию подземного гаража застройщиком, в том числе в результате договоренностей, достигнутых в Меморандуме от 7 июля 2016 г., заключенном между истцом, администрациями муниципальных образований, а также рядом юридических лиц, входящих в группу компаний ответчика, не исполнены, что послужило основанием для обращения в суд с заявленными требованиями.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 307.1, 420, 421, 432, 429 Гражданского кодекса, разъяснениями, изложенными в пункте 47 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», отказал в иске.

При этом суд исходил из того, что положения Меморандума, с учетом представленных доказательств и последующего поведения сторон, является соглашением о намерениях, которое лишь декларирует стремление сторон сотрудничать друг с другом.

Анализируя положения Меморандума и спорные правоотношения, суд первой инстанции установил, что в развитие положений Меморандума стороны заключили Соглашение о взаимодействии от 5 марта 2019 г., по условиям которого предусмотрены проектирование и строительство корпусов 4.1 и 4.2 (вместо корпусов 4 и 5) по спорному адресу, которое обладает юридически обязывающей силой, однако обязанность достроить паркинг не предусматривает.

Повторно исследовав и оценив представленные доказательства, приняв во внимание судебные акты по делу № А41-65837/22, руководствуясь теми же нормами права, а также статьями 431, 434, 435, 438 Гражданского кодекса, разъяснениями, изложенными в пункте 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил иск.

Суд апелляционной инстанции квалифицировал сложившиеся отношения сторон в качестве обязательственных и пришел к выводу о том, что Меморандум в силу статей 421, 432, 434, 435, 438 Гражданского кодекса является сделкой, влекущей возникновение прав и обязанностей.

Согласно позиции суда апелляционной инстанции, условия Меморандума не содержат условий, позволяющий квалифицировать его в качестве предварительного договора по смыслу статьи 429 Гражданского кодекса, при этом суд основывался на том, что стороны не предполагали необходимость заключения в будущем иных договоров.

Суд апелляционной инстанции учел, что между сторонами было заключено Соглашение о взаимодействии от 5 марта 2019 г., между тем, опровергая выводы суда первой инстанции о том, что данное Соглашение заключено в развитие Меморандума, указал, что оно затрагивает вопросы строительства многоквартирных домов корпусов 4.1 и 4.2, не являющихся предметом Меморандума, и по сути является новой договоренностью сторон.

Удовлетворяя требования, суд апелляционной инстанции признал, что сторонами в рамках Меморандума достигнута договоренность по всем существенным условиям, при этом часть обязательств по Меморандуму ответчиком исполнена, ПАО «Группа Компаний ПИК» достроило и ввело в эксплуатацию все объекты из предусмотренных пунктом 1.1. Меморандума, за исключением обязательства в части завершения строительства и ввода в эксплуатацию объекта инфраструктуры - подземного гаража на 299 мест к корпусу № 1.

Проверив соответствие выводов судов фактическим обстоятельствам и имеющимся доказательствам, правильность применения судами норм материального и процессуального права, суд округа отменил постановление

суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции.

Выводы суда апелляционной инстанции о том, что Меморандум не является предварительным договором, суд округа признал правильными, но в то же время, не имеющие правового значения для данного спора.

Судом апелляционной инстанции не принято во внимание, что условия Меморандума, касающиеся спорного паркинга, не содержат конкретных обязательств, не устанавливают определенные мероприятия, в том числе, касающиеся осуществления со стороны Администрации действий по согласованию проектной документации и прочие мероприятия, обеспечивающие конечную цель - дострой и ввод в эксплуатацию паркинга в фактически построенном и введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме.

Суд округа признал обоснованным довод ответчика о том, что при заключении Меморандума стороны имели в виду необходимость закрепления достигнутых к июлю 2016г. договоренностей и планировали конкретизировать обязательства застройщика, что подтверждается не принятым во внимание судом апелляционной инстанции факта того, что договор с застройщиком ООО «Корпорация «Союз-Возрождение» к июлю 2016г. не был расторгнут, жилой дом (корпус 1), закончить строительство паркинга в котором требует истец, был введен в эксплуатацию на основании разрешения, выданного Администрацией 22 декабря 2011г.

Суд апелляционной инстанции, придя к выводу, что условия Меморандума имеют силу обязательств, не принял во внимание, что данное соглашение не содержит сроков его исполнения, ввиду чего ответчик не может считаться просрочившим его, до настоящего времени не согласованы и другие условия по завершению строительства паркинга.

Доводы кассационных жалоб не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 АПК РФ не являются основанием для передачи жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационных жалоб Батмановой Ларисы Алексеевны и Администрации Одинцовского городского округа Московской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова

