

**Арбитражный суд Московской области**

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107053, www.asmo.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

«06» декабря 2019 г.

Дело № А41-78392/19

Резолютивная часть решения оглашена 03 декабря 2019г.

Полный текст решения изготовлен 06 декабря 2019г.

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Бобковой С.Ю.

судей (заседателей) _____

протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания Цечоева Л.М.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску (заявлению) _____

Администрации городского округа Химки Московской областик ООО «Лидер-А»о взыскании 300.000.000руб.

при участии в заседании _____

от истца: Голятин Я.В.от ответчика: Капустина Е.С.

установил:

Администрация городского округа Химки Московской области обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «Лидер-А» о взыскании 300.000.000руб. задолженности по Соглашению №ДС-242 от 23.10.2018г. о реализации инвестиционного проекта от 16.07.2018г.

В судебном заседании истец настаивал на удовлетворении заявленных требований.

Как указал истец, 16.07.2018г. между Администрацией городского округа Химки Московской области (Администрация) и ООО «Лидер А» (Застройщик) было заключено Соглашение № ДС-242 от 23.10.2018г. о реализации инвестиционного проекта.

В соответствии с пунктом 1.1 указанного Соглашения предметом соглашения является реализация сторонами инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса с сопутствующей инфраструктурой в составе:

- жилой дом общей (ориентировочной) площадью 77 074,08 кв. м.;
- 3 корпуса Многоквартирных жилых домов;
- детское дошкольное образовательное учреждение вместимостью 180 мест;
- помещение для размещения участкового пункта полиции;
- кабинет семейного врача;
- многоуровневый паркинг;
- наземный паркинг;
- физкультурно-оздоровительный комплекс;
- улично-дорожная сеть;
- магистральные и внутриквартальные сети теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- источники теплоснабжения, ЦТП;
- ВЗУ, ВНС и др., очистные сооружения, КНС и т.д.;
- объекты электро- и газоснабжения, сети ливневой канализации, системы освещения улично-дорожной сети;
- объекты благоустройства, в том числе малые архитектурные формы;
- объекты и сети связи, радиовещания и телевидения и другое.

Строительство указанных объектов недвижимости и сопутствующей инфраструктуры осуществляется на земельных участках с кадастровыми номерами: 50:10:0010121:3179, 50:10:0010121:3180, 50:10:0010121:3181, 50:10:0010121:3177.

Пунктом 2.1.4 Соглашения предусмотрено участие ответчика в решении социально-экономических задач городского округа Химки Московской области в виде принятого им на себя обязательства передать Администрации недвижимое имущество, а также перечислить денежные средства в порядке, предусмотренном разделом 4 Соглашения.

В соответствии с п.4.1.3 Соглашения ответчик принимает участие в решении социально-экономических задач городского округа Химки Московской области путем перечисления 300.000.000руб., из которых 235.000.000руб. - на завершение

строительства муниципального общеобразовательного учреждения на территории городского округа Химки Московской области; 65.000.000руб. - на расчетный счет Администрации по реквизитам, указанным в статье 8 Соглашения.

Указанные денежные средства должны быть переведены ответчиком не позднее 30 рабочих дней с даты получения ответчиком Разрешения на строительство первого жилого дома в составе объекта.

С учетом того, что получение Разрешения на строительство жилого дома проводится силами ответчика и по его инициативе, условие о получении Разрешения на строительство по своему характеру отлагательным.

Обращаясь в суд с настоящим иском, истец указал, что ответчик не исполнил принятое на себя обязательство согласно п.2.1.4, 4.1.3 Соглашения и не перечислил согласованную денежную сумму, а также фактически не ведет деятельность, направленную на реализацию Соглашения.

Положениями статьи 157 ГК РФ предусмотрена ответственность для стороны, как за недобросовестное воспрепятствование, так и за недобросовестное содействие наступлению отлагательного условия.

Как полагает истец, данная норма закона полностью обеспечивает защиту его прав в рассматриваемом случае, поскольку в случае уклонения от исполнения условия Соглашения со стороны ответчика, условие признается наступившим, а в настоящем деле истец имеет место недобросовестное поведение ответчика.

Ответчик представил отзыв, в котором по иску возражал, указал, что срок оплаты взыскиваемой истцом денежной суммы не наступил, а ООО «Лидер-А» действует добросовестно.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, между сторонами спора заключено соглашение №ДС-242 от 23.10.2018г. о реализации инвестиционного проекта.

В соответствии с Соглашением Застройщик обязался осуществить строительство и ввод в эксплуатацию жилых и социальных объектов (п. 2.1.3), а Администрация обязалась обеспечивать в пределах своей компетенции контрольные функции (п.2.2.1) и оказывать содействие в реализации проекта (п. 2.2.4). Также Администрация обязалась оказывать содействие в проведении общественных слушаний (п. 2.2.5), изменении вида разрешенного использования земельного участка (п. 2.2.6).

Согласно пункту 4.1.3 Соглашения Застройщик обязался принять участие в решении социально-экономических задач городского округа Химки Московской области в размере 300.000.000руб. в порядке и в сроки, определенные настоящим пунктом:

- путем направления денежных средств в размере 235.000.000руб. на завершение строительства муниципального общеобразовательного учреждения на территории городского округа Химки Московской области в срок – не позднее 30 рабочих дней с даты получения Застройщиком разрешения на строительство первого жилого дома в составе Объекта в порядке и на условиях, определенных отдельным соглашением между Сторонами;

- путем перечисления денежных средств в размере 65.000.000руб. на расчетный счет Администрации по реквизитам, указанным в статье 8 настоящего Соглашения, в срок – не позднее 30 рабочих дней с даты получения Застройщиком разрешения на строительство первого жилого дома в составе Объекта.

Порядок оплаты платежа в размере 65.000.000руб. может быть полностью либо частично изменен на выполнение, либо финансирование Застройщиком работ, направленных на решение социально-значимых и экономических задач городского округа Химки Московской области, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Соглашению.

Необходимость участия Застройщика в решении социально-экономических задач городского округа Химки в указанном выше порядке обусловлена действующими региональными нормами градостроительного проектирования и Стороны признают, что участие Застройщика в решении этих задач прямо или косвенно направлено на компенсацию социальной нагрузки, связанной со строительством Объекта и реализацией настоящего Инвестиционного проекта (абз. 5 п. 4.1.3 Соглашения).

Таким образом, участие в решении социально-экономических задач поставлено под два условия – получение разрешения на строительство первого дома и заключение соглашения о порядке и на условиях, определенных отдельным соглашением между Сторонами. Соответственно обязательство по выплате взыскиваемой суммы поставлено под отлагательное условие.

В силу п. 1 ст. 157 ГК РФ сделка считается совершенной под отлагательным условием, если стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит.

Из указанной нормы следует, что условие должно быть обстоятельством, не зависящим от воли сторон, и относиться к будущему времени. При этом сторонам не должно быть известно, наступит соответствующее обстоятельство или нет, то есть всегда должна существовать вероятность как наступления, так и ненаступления условия.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце 2 п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. №25 «О применении судами некоторых

положений раздела I части первой ГК РФ» (далее – Постановление №25), по смыслу пункта 3 статьи 157 ГК РФ не запрещено заключение сделки под отменительным или отлагательным условием, наступление которого зависит, в том числе, и от поведения стороны сделки (например, заключение договора поставки под отлагательным условием о предоставлении банковской гарантии, обеспечивающей исполнение обязательств покупателя по оплате товара; заключение договора аренды вновь построенного здания под отлагательным условием о регистрации на него права собственности арендодателя).

Таким образом, указание в Соглашении на возникновение у Застройщика обязанности по участию в решении социально-экономических задач при условии получения разрешения на строительство является отлагательным условием и соответствует положениям ст. 157 ГК РФ.

Согласно п. 3 ст. 157 ГК РФ если наступлению условия недобросовестно воспрепятствовала сторона, которой наступление условия невыгодно, то условие признается наступившим.

В соответствии со ст. 10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В п. 1 Постановления №25 разъяснено, что положения ГК РФ законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права, подлежат истолкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в ст. 1 ГК РФ.

Согласно п. 3 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

В силу п. 4 ст. 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения. При этом оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

В п. 1 Постановления №25 указано, что если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, то суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (п. 2 ст. 10 ГК РФ), например, признает условие, которому

недобросовестно воспрепятствовала или содействовала эта сторона соответственно наступившим или не наступившим (п. 3 ст. 157 ГК РФ); указывает, что заявление такой стороны о недействительности сделки не имеет правового значения (п. 5 ст. 166 ГК РФ).

В п. 5 Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.11.2008 №127 указано, что как следует из статьи 10 ГК РФ, отказ в защите права лицу, злоупотребившему правом, означает защиту нарушенных прав лица, в отношении которого допущено злоупотребление.

Таким образом, непосредственной целью названной санкции является не наказание лица, злоупотребившего правом, а защита прав лица, потерпевшего от этого злоупотребления. Следовательно, для защиты нарушенных прав потерпевшего суд может не принять доводы лица, злоупотребившего правом, обосновывающие соответствие своих действий по осуществлению принадлежащего ему права формальным требованиям законодательства.

Как установлено судом, разрешение на строительство ответчиком получено не было, то есть отлагательное условие для возникновения у ответчика обязательства по оплате не наступило.

При этом из представленных в материалах дела документов усматривается принятие ответчиком необходимых мер к получению такого разрешения, в связи с чем в настоящем деле суд полагает неприменимыми положения ст. 10, п. 3 ст. 157 ГК РФ.

При таких условиях, из материалов дела усматривается, что срок исполнения ответчиком обязательства по оплате не наступил, в связи с чем требования истца в настоящем деле удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь ст.ст.307,309 ГК РФ, ст.ст.102,110, 167-171,176 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Бобкова С.Ю.