



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**г. Краснодар  
«10» сентября 2014 г.**

**Дело № А32-3044/2014**

**Резолютивная часть решения объявлена 22.08.2014  
Полный текст решения изготовлен 10.09.2014**

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Позднякова А.Г., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шуляк О.С. рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Администрации города Сочи - исполнительно-распорядительный орган муниципального образования город-курорт Сочи (место нахождения: 354000 Краснодарский край г Сочи ул Советская д. 26; ИНН: 2320037148, ОГРН: 1022302934367) к ООО "Новый век" (место нахождения: 354340, Краснодарский Край, Сочи Город, Ленина Улица, 219 "а"; ИНН: 2317036426, ОГРН: 1022302714895, дата государственной регистрации в качестве юридического лица: 16.09.2002)

о взыскании 70 884 440,60 руб. убытков

при участии в заседании:

от истца: Плотников Д.И., паспорт, доверенность

от ответчика: Картакаев Т.К., паспорт, доверенность

**УСТАНОВИЛ:**

Администрация города Сочи - исполнительно-распорядительный орган муниципального образования город-курорт Сочи (истец, администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к ООО "Новый век" (ответчик, общество) о взыскании 70 884 440,60 руб. убытков.

Исковые требования мотивированы тем, что в нарушение условий заключённого между сторонами спора договора инвестирования в строительство гостиницы апартаментного типа по ул. Ленина Адлерского района города Сочи № 03.3/302 от 11.12.2008 (далее – договор № 03.3/302 от 11.12.2008) общество уклонило от передачи в муниципальную собственность г. Сочи 9,8% общей площади помещений возведённого объекта недвижимого имущества, чем причинило муниципальному образованию убытки в размере 70 884 440 руб. 60 коп. Размер убытков рассчитан на основании постановления администрации г. Сочи № 2445 от 08.11.2013 «Об установлении средней расчётной рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по районам муниципального образования город-курорт Сочи на четвёртый квартал 2013 года» (общество было обязано передать муниципалитету помещения объекта недвижимого имущества общей площадью 1 034,9 кв.м., согласно выше указанному

постановлению стоимость 1 кв.м. жилья составляет 68 494 руб., следовательно, размер убытков составляет: 1 034,9 кв.м. x 68 494 руб. = 70 884 440 руб. 60 коп.).

Истец, в судебном заседании настаивал на заявленных требованиях. Пояснил, что взыскивается упущенная выгода.

ООО «Новый век» с доводами искового заявления не согласилось по основаниям, изложенным в представленном отзыве, просило в удовлетворении заявленного иска отказать, вина общества отсутствует.

В судебном заседании представитель ООО «Новый век» с доводами искового заявления не согласился, указал, что спорный объект недвижимого имущества возводился за счёт средств граждан и юридических лиц, с которыми ООО «Новый век» были заключены договоры долевого участия в строительстве. Представитель также указал, что в нарушение принятых на себя обязательств администрация не только не содействовала строительству объекта недвижимости, но, напротив, своим бездействием препятствовала вводу его в эксплуатацию. В результате данного неправомерного бездействия администрации ООО «Новый век» понесло убытки, т.к. было вынуждено выплачивать своим контрагентам по договорам долевого участия в строительстве неустойку за несвоевременную передачу помещений в возведённом объекте.

Для дополнительного исследования представленных в судебное заседание доказательств, в судебном заседании объявлялся перерыв до 22.08.2014, на основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства, суд установил следующие обстоятельства, касающиеся существа спора.

Как следует из материалов дела, 11.12.2008 между ООО «Новый век» (инвестор) и администрацией заключён договор № 03.3/302, по условиям которого общество обязалось на принадлежащем ему на праве аренды земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402008:80 за счёт собственных и/или привлечённых средств осуществить строительство гостиницы апартаментного типа по ул. Ленина Адлерского района города Сочи ориентировочной площадью 10 506,6 кв.м. (пункты 1.1.2, 1.1.12, 2.1 договора).

Общество также обязалось за счёт собственных и/или привлечённых средств осуществить проектирование, строительство и сдачу объекта инвестирования в эксплуатацию (пункты 2.3, 4.2.2, 4.2.3 договора).

В свою очередь, администрация приняла на себя обязательство оказывать инвестору в рамках действующего законодательства Российской Федерации содействие в реализации проекта по вопросам, находящимся в её компетенции, в том числе обеспечивать подготовку и принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта (пункт 4.1.1 договора).

ООО «Новый век» по окончании строительства и ввода объекта инвестирования в эксплуатацию обязалось передать в муниципальную собственность 9,8 % от общей площади объекта (пункты 2.4, 4.2.7 договора).

Как указывает администрация, в нарушение положений статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации ООО «Новый век» уклонилось от

выполнения принятых на себя договорных обязательств, помещения объекта инвестирования, приходящиеся на долю муниципального образования, администрации не передало, чем причинило убытки, подлежащие взысканию в силу положений норм статей 15, 393 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам надлежит устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Гражданского кодекса и т.д.

В связи с этим, для правильного разрешения существующего спора необходимым является определение правовой природы заключённого между сторонами спора соглашения № 03.3/302 от 11.12.2008.

Данное соглашение не может рассматриваться в качестве инвестиционного договора в смысле, который заложен в нормах Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», т.к. фактически администрация не принимала на себя обязательства по вложению инвестиций, не ставила перед собой непосредственной цели по извлечению прибыли, посредством заключения соглашения не осуществлялось регулирование инвестиционной деятельности формами и методами, закреплёнными нормами статьи 90 Закона № 39-ФЗ.

По сути, действия администрации, в рамках достигнутого сторонами спора соглашения сводились к изданию распорядительных документов, которые представляли собой административные акты органа или должностного лица администрации, в соответствии с действующим порядком являющиеся достаточными основаниями для реализации тех или иных мероприятий в рамках инвестиционного проекта (пункт 1.1.4 договора).

Сам договор не раскрывает конкретики содержания выше указанного распорядительного документа. Вместе с тем, судебная практика выработала подход, согласно которому под вышеуказанной деятельностью органов публичной власти понимается, как правило, содействие хозяйствующему субъекту в предоставлении земельного участка под застройку, в получении разрешений на строительство капитального объекта и на его ввод в эксплуатацию.

Данная деятельность органов власти лежит в публичной сфере общественных правоотношений, в связи с чем, существующая судебная практика не содержит однозначной правовой квалификации соглашений, в рамках которых публичные образования обязываются перед хозяйственным субъектом в надлежащем осуществлении ими властно-распорядительных полномочий.

В постановлении от 03.04.2012 № 17043/11 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал на то, что споры, связанные с неисполнением (ненадлежащим исполнением) муниципальным образованием обязанностей, предусмотренных публичным законодательством, хотя бы такие обязанности и были

упомянуты в соглашениях, заключенных публичным образованием с частными лицами, не имеют частноправовой природы, а вытекают из публично-правовых отношений.

В постановлении от 05.02.2013 № 12444/12, в рамках которого был рассмотрен спор, схожий по фактическим обстоятельствам с рассматриваемым делом, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал, что заключение инвестиционных контрактов с включением в них перечисленных условий не противоречит действующему гражданскому законодательству и не является основанием для признания таких контрактов недействительными или незаключенными по правилам, установленным в Гражданском кодексе. При этом соглашения, предметом которых является констатация наличия у публичного образования определенной компетенции в сфере градостроительства, предоставления земельных участков и т.п., а также выражение публичным образованием готовности исполнять обязанности, установленные градостроительным и земельным законодательством, не являются гражданско-правовыми сделками.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации учёл и свою правовую позицию, ранее высказанную в постановлении от 11.10.2011 № 5495/11, согласно которой договоры об участии хозяйствующих субъектов в финансировании развития инженерной инфраструктуры муниципального образования не противоречат действующему законодательству, так как в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса стороны свободны в заключении договоров, то есть в принятии на себя любых обязательств, не запрещенных законом. Кроме того, в названном постановлении Президиум указал, что согласно пункту 1 статьи 425 Гражданского кодекса такой договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Из содержания спорного договора не следует, что он породил на стороне муниципального образования каких-либо гражданско-правовых обязанностей перед обществом. Определенные пунктом 4.1 договора инвестирования обязанности являются по своей природе публично-правовыми, они непосредственно связаны с выполнением органами муниципального образования властно-распорядительных функций. Вместе с тем, данный договор порождает на стороне ООО «Новый век» гражданско-правовую обязанность по распоряжению тем имуществом, которое подлежало созданию обществом в результате строительства объекта недвижимости (договор являлся правовым основанием для перехода права собственности на часть помещений здания от ООО «Новый век» к администрации). Приведённые выше обстоятельства свидетельствуют о двойственной природе заключённого соглашения, которое сочетает в себе как элементы публичного, так и гражданско-правового обязательства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 и статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В пункте 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» указано, что в соответствии с пунктом 2 статьи 421 ГК РФ стороны вправе заключить договор, не предусмотренный законом и иными правовыми актами (непоименованный договор).

При оценке судом того, является ли договор непоименованным, принимается во внимание не его название, а предмет договора, действительное содержание прав и обязанностей сторон, распределение рисков и т.д.

В таких случаях судам следует учитывать, что к непоименованным договорам при отсутствии в них признаков смешанного договора (пункт 3 статьи 421 ГК РФ) правила об отдельных видах договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, не применяются.

Однако нормы об отдельных видах договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, могут быть применены к непоименованному договору по аналогии закона в случае сходства отношений и отсутствия их прямого урегулирования соглашением сторон (пункт 1 статьи 6 ГК РФ).

По сути, договор № 03.3/302 от 11.12.2008 является непоименованным договором, сочетающим в себе элементы публичного и гражданско-правового обязательства. При этом в той части, в которой гражданские правоотношения, входящие в содержание данного договора, не урегулированы соглашением сторон, к ним по аналогии закона подлежат применению общие нормы гражданского законодательства, в том числе Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 3 статьи 423 Гражданского кодекса Российской Федерации договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное.

Из содержания договора № 03.3/302 от 11.12.2008 не следует, что ООО «Новый век» приняло на себя обязанность безвозмездно передать в собственность муниципального образования часть помещений в здании, которое будет возведено обществом за счёт его личных либо привлекаемых средств.

Напротив, из самого факта заключения договора (если бы ООО «Новый век» намеревалось безвозмездно передать часть помещений в муниципальную собственность, то для этого не имелось необходимости в заключении данного договора), а также из комплексного толкования содержания его пунктов 2.4, 4.1.1, 4.2.7, раздела 3 следует, что передача части помещений в муниципальную собственность было поставлено в зависимость от надлежащего и своевременного исполнения администрацией своих публичных полномочий, связанных со строительством объекта недвижимого имущества и вводом его в эксплуатацию. Фактически передача помещений муниципальному образованию рассматривалась в качестве эквивалентного предоставления за исполнение публичных полномочий со стороны администрации и его должностных лиц, что не противоречит нормам действующего законодательства.

Администрация указывает на то, что она в нарушение заключённого договора не получила встречного предоставления от ООО «Новый век» в виде помещений, составляющих 9,8% от общей площади здания.

Иск администрации основан на нормах статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 15 настоящего Кодекса.

В силу ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации возмещение убытков является одним из способов защиты гражданских прав.

В силу пункта 1 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Статья 15 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает возможность возмещения лицу, права которого нарушены, причиненных ему убытков.

Согласно пункту 2 названной статьи под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Возмещение убытков является мерой гражданско-правовой ответственности, поэтому лицо, требующее возмещения убытков, должно доказать факт нарушения права, наличие и размер понесенных убытков, причинную связь между нарушением права и возникшими убытками. Между противоправным поведением одного лица и убытками, возникшими у другого лица, чье право нарушено, должна существовать прямая (непосредственная) причинная связь.

Отсутствие какого-либо из перечисленных выше элементов исключает ответственность в виде возмещения убытков.

Согласно статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами.

Бремя доказывания обстоятельств, послуживших основанием заявленных исковых требований, обоснованности размера предъявленного иска лежит на истце.

Исходя из указанных норм, основанием договорной ответственности является нарушение субъективных гражданских прав, вызванное неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

При этом в силу п. 4 ст. 393 Гражданского кодекса Российской Федерации при определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

В соответствии с пунктом 10 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" при разрешении споров, связанных с возмещением убытков, причиненных юридическим лицам нарушением их прав, необходимо иметь в виду, что необходимость расходов и их предполагаемый размер должны быть подтверждены обоснованным расчетом, доказательствами, в качестве которых могут быть представлены смета (калькуляция) затрат на устранение недостатков товаров, работ, услуг; договор, определяющий размер ответственности за нарушение обязательств.

Для правильного разрешения существующего спора надлежало установить наличие основания для возникновения у ООО «Новый век» обязанности по исполнению встречного предоставления администрации в виде передачи последней 9,8 % помещений здания.

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402008:80, общей площадью 2 715 кв.м., расположенный по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, был предоставлен ООО «Новый век» для целей строительства гостиницы апартаментного типа на основании договора аренды № 4900004634 от 15.05.2008.

В 2008 году ООО «Новый век» была заказана рабочая проектная документация для проектирования объекта капитального строительства – гостиницы апартаментного типа по ул. Ленина, 219а в Адлерском районе г. Сочи.

ООО «Новый век» заказало проведение государственной вневедомственной экспертизы, по итогам которой общество Управление Краснодарской краевой государственной экспертизы проектов территориального планирования, проектов строительства и инженерных изысканий выдало положительное заключение государственной экспертизы № 23-1-4-0827-08 от 18.08.2008.

На основании данного заключения ООО «Новый век» было получено разрешение на строительство гостиницы апартаментного типа № RU 23309/567 от 24.09.2008.

10.11.2008 ООО «Новый век» зарегистрировало за собой право собственности на незавершённый строительством объект, расположенный по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, в связи с чем, общество Управлением Росреестра по Краснодарскому краю выдано свидетельство о регистрации права серии 23-АЕ № 206515.

Сам договор № 03.3/302 был заключён между ООО «Новый век» и администрацией только 11.12.2008, то есть после предоставления обществу земельного участка, разработки проектной документации и начала строительства объекта недвижимости. В связи с этим, осуществление администрацией публичных полномочий в отношении возводимого объекта до указанной даты не может рассматриваться как исполнение обязательств в рамках рассматриваемого договора. Сам договор не содержит в себе указаний на то, что он распространил своё действие на предыдущий период.

На основании заключения комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории г. Сочи как горноклиматического курорта № 30А/6-3 от 23.03.2009 распоряжением главы г. Сочи № 637-р от 01.07.2009 был изменён вид разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402008:80 с «для размещения гостиницы апартаментного типа» на «многоквартирный жилой дом». В связи с этим, 28.09.2009 в договор аренды земельного участка на основании дополнительного соглашения были внесены соответствующие изменения.

В связи с изменением вида разрешённого использования земельного участка изменилось назначение капитального здания с «гостиница апартаментного типа» на «многоквартирный жилой дом».

11.03.2010 ФГУП Краснодарского края «Ростехинвентаризация по Краснодарскому краю» выдало ООО «Новый век» акт готовности объекта завершённого строительством объекта № 77, согласно которому процент готовности объекта составил 100%.

Управлением государственного строительного надзора Краснодарского края обществу выдан акт проверки при строительстве объекта капитального строительства № 14-63А-Ю-32-АЧ от 20.05.2011, которым было установлено, что построенный объект капитального строительства соответствует требованиям технических регламентов (норм и правил) и проектной документации.

В связи с тем, что договор № 03.3/302 от 11.12.2008 не содержал конкретного перечня действий, подлежащих выполнению администрацией в рамках данного договора, суд в ходе рассмотрения дела неоднократно предлагал истцу представить документально обоснованные пояснения о том, совершением каких конкретных действий администрация осуществляла исполнение принятых на себя обязательств.

Представитель администрации указал, что исполнение администрацией обязательств по договору № 03.3/302 от 11.12.2008 заключалось в выдаче разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

В материалы дела действительно представлено разрешение на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию № RU 23309-875, выданное администрацией 10.06.2013.

Вместе с тем, данные действия администрации арбитражный суд не может оценить как совершённые в связи с исполнением договора № 03.3/302 от 11.12.2008 по следующим обстоятельствам.

В материалы настоящего дела было представлено вступившие 19.12.2011 в законную силу решение Адлерского районного суда г. Сочи от 09.12.2011 по делу № 2-4137/2011, которым установлено, что ООО «Новый век» в целях получения разрешения на ввод спорного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию обратилось в администрацию ещё 23.12.2010, предоставив весь необходимый комплект документов. Однако в результате бездействия администрации в установленный законом срок без объяснения причин выше указанное разрешение ООО «Новый век» выдано не было. Данное обстоятельство явилось основанием для обращения лиц, являющихся участниками строительства жилого дома на основании договоров долевого участия в строительстве, с требованиями о понуждении администрации выдать обществу разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Решением суда общей юрисдикции, заявленные требования были удовлетворены, бездействие администрации было признано незаконным и нарушающим права заявителей. На администрацию судом возложена обязанность в 30-тидневный срок выдать ООО «Новый век» разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного 17-тиэтажного жилого дома с техническим этажом, общей площадью 10 370 кв.м., общей площадью жилых помещений (с учётом лоджий, балконов, веранд и террас) 7 644,1 кв.м., общей площадью нежилых помещений 631,4 кв.м., возведённого на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402008:80, расположенного по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина.

Во исполнение данного решения заявителям судом общей юрисдикции был выдан исполнительный лист серии ВС № 034108753 от 09.12.2011.

В нарушение сроков, установленных вступившим в законную силу решением суда общей юрисдикции, администрация, как указывалось выше, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдала только 10.06.2013. При этом арбитражный суд считает необходимым отметить, что данные действия администрации опосредовались уже не самим договором № 03.3/302 от 11.12.2008, а вступившим в законную силу судебным актом.

В рамках настоящего дела администрация не представила доказательства, правомерности своего бездействия по невыдаче обществу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно пункту 1 статьи 406 Гражданского кодекса Российской Федерации кредитор считается просрочившим, если он не совершил действий, предусмотренных законом, иными правовыми актами или договором либо вытекающих из обычаев делового оборота или из существа обязательства, до совершения которых должник не мог исполнить своего обязательства.



Как отмечалось ранее, фактически обязанность по передаче ООО «Новый век» 9,8% общей площади здания муниципалитету являлась встречным исполнением по отношению к исполнению администрацией принятой на себя обязанности по выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в связи с чем оно не могло возникнуть у ответчика ранее, чем администрация осуществила бы свою публичную функцию по выдаче указанного разрешения.

Суд отмечает, что получение обществом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию опосредовалось принудительной и обязательной силой вступившего в законную силу решения суда общей юрисдикции и не было поставлено в зависимость от воли и добросовестных действий самой администрации. В связи с этим, выдача администрацией разрешения № RU 23309-875 от 10.06.2013 не может рассматриваться в качестве исполнения условий договора № 03.3/302 от 11.12.2008.

Следовательно, у ООО «Новый век» не могло возникнуть и обязанности по предоставлению администрации встречного исполнения по договору.

Суд отмечает, что в пункте 4.3.1 договора № 03.3/302 от 11.12.2008 стороны предусмотрели обязанность не действовать в ущерб друг другу и оказывать содействие во взаимоотношениях с третьими лицами. Вместе с тем, неисполнение администрацией своих обязательств привело к тому, что на стороны ООО «Новый век» возникли непредвиденные расходы в виде обязанности по выплате неустойки лицам, с которыми общество заключило договоры долевого участия в строительстве, что подтверждается представленными в материалы дела судебными актами судов общей юрисдикции, соглашениями, заключёнными между обществом и его контрагентами. Несвоевременная выдача обществу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию вызвала и необходимость в несении дополнительных расходов по уплате арендных платежей за использование земельного участка, по содержанию самого объекта строительства.

Согласно пункту 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются 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 случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Применительно к рассматриваемому спору фактически в результате неправомерных действий администрации возможность ООО «Новый век» получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию была необоснованно заблокирована более чем на 2,5 года. Администрация, не исполнив принятых на себя обязательств, формально ссылаясь на положения пункта 2.4 договора № 03.3/302 от 11.12.2008 и на факт выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не учитывая, что эти действия были продиктованы ей вступившим в законную силу решением суда. Допустив грубые нарушения прав как ООО «Новый век», так и граждан, принявших участие в строительстве здания путём заключения договоров долевого участия в строительстве, администрация

фактически стремится получить материальную выгоду в виде взыскания убытков. Данные действия истца суд рассматривает, как попытку извлечь преимущество из своего доминирующего положения и из своего недобросовестного и противоправного поведения, что является недопустимым.

Как указывалось ранее, договор № 03.3/302 от 11.12.2008 является непоименованным.

Согласно пункту 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 16 от 14.03.2014 «О свободе договора и ее пределах» в случаях, когда будет доказано, что сторона злоупотребляет своим правом, вытекающим из условия договора, отличного от диспозитивной нормы или исключаящего ее применение, либо злоупотребляет своим правом, основанным на императивной норме, суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает этой стороне в защите принадлежащего ей права полностью или частично либо применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

Разрешая существующий спор, арбитражный суд принимает во внимание не только доказанный материалами дела, вступившим в законную силу решением суда общей юрисдикции факт неисполнения администрацией принятых на себя обязательств по договору № 03.3/302 от 11.12.2008, но и созданную истцом социальную напряженность в результате его неправомерных действий по неисполнению возложенных на него публичных функций. Так на фоне многочисленных судебных дел по нарушенным правам дольщиков несвоевременная выдача разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию повлекла обращения граждан в судебные органы за защитой своих нарушенных прав. При этом администрация не могла не осознавать последствия своих действий, с учётом того, что здание возводилось с привлечением денежных средств граждан посредством заключения с ними ООО «Новый век» договоров участия в долевом строительстве.

Суд в очередной раз отмечает, что администрация могла претендовать на получение встречного предоставления от ООО «Новый век» в виде обусловленных договором № 03.3/302 от 11.12.2008 площадей многоквартирного дома только в случае надлежащего и своевременного исполнения своей публичной функции по выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, как документа завершающего создание нового объекта недвижимого имущества. Помимо ссылок на положения самого договора администрация не представила суду доказательств наличия оснований для удовлетворения заявленного иска, в том числе доказательств наличия виновных противоправных действий со стороны ООО «Новый век».

При таких обстоятельствах, арбитражный суд расценивает заявленный администрацией иск как форму злоупотребления своим правом, в связи с чем, считает необходимым его отклонить применительно к положениям статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации. Допущение иного означало бы, что арбитражный суд поддерживает неправомерное бездействие администрации, незаконность которого уже была оценена судом общей юрисдикции, что является недопустимым.

Таким образом, суд пришел к выводу об отказе в иске в полном объеме.

В силу подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации истец освобожден от уплаты государственной пошлины.

Руководствуясь ст.ст. 110, 123, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л :**

В удовлетворении исковых требований отказать полностью.

*Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца со дня его принятия, в арбитражный суд кассационной инстанции - в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.*

**Судья**

**А.Г. Поздняков**