



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
15 ноября 2017 года

Дело №А41-54549/17

Резолютивная часть решения объявлена 08 ноября 2017 года
Полный текст решения изготовлен 15 ноября 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Бирюкова Р.Ш., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шаряфетдиновым К.А., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению **Общества с ограниченной ответственностью Фирма "Гефест-ЛТД"** (ИНН 7733009889, ОГРН 1027700163567, дата регистрации: 26.05.1992, юридический адрес: 119146, г. Москва, ул. 2-я Фрунзенская, д. 10) **к Администрации городского округа Химки Московской области** (ИНН 5047009801, ОГРН 1025006177525, дата регистрации: 30.09.1993, юридический адрес: 141402, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15)

третьи лица: **Министерство имущественных отношений Московской области** (ОГРН 1025005245055, ИНН 7725131814, дата регистрации: 18.08.2000, юридический адрес: 143969, Московская область, г. Реутов, пр-т Юбилейный, д. 54; фактический адрес: 143407, Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д.1); **Министерство строительного комплекса Московской области** (ИНН 5024129524, ОГРН 1125024004973, дата регистрации: 13.07.2012, юридический адрес: 143407, Московская область, г. Красногорск, булл. Строителей, 1)

об изменении договора о развитии застроенной территории от 16.02.2012 г. № ЮО-32 в связи с существенным изменением обстоятельств
при участии в заседании:

от истца: Вакуленко Н.Е., представитель по дов. № б/н от 04.08.2017, паспорт РФ.

от ответчика: Санковский М.Ю., представитель по дов. № 66 от 08.09.2017, паспорт РФ.

от третьих лиц: от Минстроя Московской области – Акопян Р.Р., представитель по доверенности № 131 от 27.12.2016, удостоверение № 337; от Минимущества Московской области - представитель не явился, извещен надлежащим образом.

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью Фирма "Гефест-ЛТД" (далее – ООО Фирма "Гефест-ЛТД", общество, истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к Администрации городского округа Химки Московской области (далее – Администрация, ответчик) с учетом уточнений принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ со следующими требованиями:

1. Внести следующие изменения в договор о развитии застроенной территории от 05.06.2009 г. № 01, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» и Администрацией городского округа Химки Московской области:

- пункт 1.1. Договора о развитии застроенной территории от 05.06.2009 года № 01 изложить в следующей редакции:

«1.1. По условиям настоящего Договора Застройщик обязуется в срок не позднее 30.11.2022 своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (средств) других лиц исполнить предусмотренные настоящим Договором обязательства по развитию застроенной территории ориентировочной общей площадью 3 га по адресу: Московская область, г.о. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, в районе домов № 59 и № 63, а Администрация обязуется создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств, в т.ч. предоставить Застройщику бесплатно без проведения торгов земельные участки в границах развиваемой территории в соответствии с условиями настоящего Договора.»;

- пункт 3.1.2. Договора о развитии застроенной территории от 05.06.2009 года № 01 изложить в следующей редакции:

«3.1.2. Не позднее I квартала 2020 года создать, либо приобрести и безвозмездно передать в муниципальную собственность благоустроенные (пригодные для проживания) жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма и расположенных на Застроенной территории.»;

- пункт 3.1.5. Договора о развитии застроенной территории от 05.06.2009 года № 01 изложить в следующей редакции:

«3.1.5. Не позднее 30.11.2022 осуществить строительство на Застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом планировки Застроенной территории и согласованным с Администрацией графиком строительства»;

- пункт 3.1.6. Договора о развитии застроенной территории от 05.06.2009 года № 01 изложить в следующей редакции:

«3.1.6. Не позднее 30.11.2022 осуществить проектирование, строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной (включая школы, поликлиники и детские дошкольные учреждения) и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Застроенной территории. Перечень и характеристики указанных в настоящем (пункте) объектов определяются на основании утвержденного проекта планировки Застроенной территории и технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.».

2. Внести следующие изменения и дополнения в Договор о развитии застроенной территории от 16.02.2012 года № ЮО-32, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» и Администрацией городского округа Химки Московской области:

- пункт 1.1. Договора о развитии застроенной территории от 16.02.2012 года № ЮО-32 изложить в следующей редакции:

«1.1. По условиям настоящего Договора Застройщик обязуется в срок по 2 квартал 2019 года своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (средств) других лиц выполнить предусмотренные настоящим Договором обязательства по развитию застроенной территории ориентировочной общей площадью 1,27 га в районе домов 25/13, 25/14, 25/15, 25/17 по ул. Микояна мкр. Сходня г. Химки Московской области (далее по тексту - «Застроенная территория»), а Администрация обязуется создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств.»;

- пункт 3.1.2. Договора о развитии застроенной территории от 16.02.2012 года № ЮО-32 изложить в следующей редакции:

«3.1.2. Создать либо приобрести и безвозмездно передать в муниципальную собственность благоустроенные (пригодные для проживания) жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма и расположенных на застроенной территории, в следующие сроки:

- для расселения жилых домов №№ 25/13, 25/14, 25/15 по ул. Микояна мкр. Сходня г. Химки Московской области - не позднее 4 квартала 2015 года;
- для расселения жилого дома № 25/17 по ул. Микояна мкр. Сходня г. Химки Московской области - не позднее 2 квартала 2019 года.

Администрация производит отселения жильцов в полученные ею жилые помещения из занимаемых этими жильцами в данный момент жилых помещений в соответствии с законной процедурой не позднее 1 (одного) месяца после получения от Застройщика по акту приемки-передачи квартир в муниципальную собственность.»;

- пункт 3.1.6. Договора о развитии застроенной территории от 16.02.2012 года № ЮО-32 изложить в следующей редакции:

«3.1.6. Не позднее 2 квартала 2019 года осуществить строительство на Застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом планировки Застроенной территории и согласованным с Администрацией графиком строительства.»;

- пункт 3.1.7. Договора о развитии застроенной территории от 16.02.2012 года № ЮО-32 изложить в следующей редакции:

«3.1.7. Не позднее 2 квартала 2019 года осуществить проектирование, строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной (включая школы, поликлиники и детские дошкольные учреждения) и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Застроенной территории. Перечень и характеристики указанных в настоящем пункте объектов определяются на основании утвержденного проекта планировки Застроенной территории и технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.».

В деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требования относительно предмета спора, участвуют Министерство имущественных отношений Московской области, Министерство строительного комплекса Московской области.

Дело слушалось в отсутствие представителя Министерства имущественных отношений Московской области, извещенного надлежащим образом о месте и времени судебного заседания.

В судебном заседании представители истца искивые требования просил удовлетворить в полном объеме.

Представитель Администрации городского округа Химки Московской области разрешение дела по существу оставил на усмотрение суда.

Представитель Министерства строительного комплекса Московской области разрешение дела по существу оставил на усмотрение суда

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в исковом заявлении, арбитражный суд приходит к выводу о том, что искивые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено и следует из материалов дела, что 16 февраля 2012 года между Администрацией городского округа Химки Московской области (далее – администрация) и Обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» (далее – застройщик) заключен договор о развитии застроенной территории № ЮО-32 (далее – договор от 16.02.2012 г. № ЮО-32).

Согласно п. 1.1 договора от 16.02.2012 г. № ЮО-32, по условиям настоящего договора Застройщик обязуется в срок до 30 декабря 2014 года своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить предусмотренные настоящим договором обязательства по развитию застроенной территории ориентировочной площадью 1,27 га в районе домов 25/13, 25/14, 25/15, 25/17 по ул. Микояна мкр. Сходня г. Химки Московской области (далее – застроенная территория), а Администрация обязуется создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств.

На застроенной территории расположены следующие здания (строения, сооружения), подлежащие расселению и сносу в ходе исполнения настоящего договора:

- многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д. 25/13 (всего квартир в доме – 8, из них занимаемых по договору социального найма – 7, зарегистрировано по месту проживания 21 человек);

- многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д. 25/14 (всего квартир в доме – 8, из них занимаемых по договору социального найма – 6, зарегистрировано по месту проживания 24 человека);

- многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д. 25/15 (всего квартир в доме – 4, из них занимаемых по договору социального найма – 4, зарегистрировано по месту проживания 7 человек);

- многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д. 25/17 (всего квартир в доме – 32, из них занимаемых по договору социального найма – 27, зарегистрировано по месту проживания 48 человек) (п. 1.3 договора от 16.02.2012 г. № ЮО-32).

Перечень и характеристики зданий (строений, сооружений), строительство которых планируется осуществить на застроенной территории, определяется проектом планировки территории, разработанным в ходе исполнения договора (п. 1.5 договора от 16.02.2012 г. № ЮО-32).

Согласно п. 3.1.1 договора от 16.02.2012 г. № ЮО-32, застройщик обязуется не позднее 01 апреля 2012 г. подготовить, согласовать с уполномоченными службами и организациями и представить на утверждение в Администрацию проект планировки Застроенной территории, включая проект межевания Застроенной территории в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования.

Администрация обязуется в соответствии с пунктом 3.2.1 Договора в течение 2-х месяцев с момента представления застройщиком согласованного проекта планировки застроенной территории утвердить указанный проект либо направить застройщику замечания по проекту.

Застройщик обязан создать либо приобрести и безвозмездно передать в муниципальную собственность благоустроенные (пригодные для проживания) жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма и расположенных на застроенной территории, в следующие сроки:

- для расселения жилых домов №№ 25/13, 25/14, 25/15 по ул. Микояна мкр. Сходня г. Химки Московской области - не позднее 3 квартала 2013 года;

- для расселения жилого дома № 25/17 по ул. Микояна мкр. Сходня г. Химки Московской области - не позднее 3 квартала 2014 года (п. 3.1.2 договора от 16.02.2012 г. № ЮО-32).

Согласно п. 3.1.6 договора от 16.02.2012 г. № ЮО-32, застройщик обязан не позднее 01 июня 2014 г. осуществить строительство на застроенной территории в соответствии с утверждённым проектом планировки застроенной территории и согласованным с Администрацией графиком строительства.

Не позднее 20 июля 2013 г. осуществить проектирование, строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной (включая школы, поликлиники и детские дошкольные учреждения) и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Застроенной территории. Перечень и характеристики указанных в настоящем пункте объектов определяются на основании утвержденного проекта планировки Застроенной территории и технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (п. 3.1.7 договора от 16.02.2012 г. № ЮО-32).

22.03.2012 г. Администрацией городского округа Химки Московской области принято Постановление № 416 "О разработке проекта планировки части территории мкр.

Сходня г. Химки Московской области в границах: ул. Микояна – территория ЗАО "Фирмы "МОИСТЕРСТРОЙ" – территория индивидуальной жилой застройки по ул. Микояна".

В связи с тем, что Администрацией городского округа Химки Московской области постановление "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания части территории мкр. Сходня г. Химки Московской области в границах: ул. Микояна – территория ЗАО "Фирмы "МОИСТЕРСТРОЙ" – территория индивидуальной жилой застройки по ул. Микояна" № 73 принять лишь 31.01.2014 г., между Администрацией городского округа Химки Московской области (далее – администрация) и Обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» (далее – застройщик) 21 июля 2014 года заключено Дополнительное соглашение № 1 к договору о развитии застроенной территории № ЮО-32 от 16.02.2012 г., по условиям которого срок действия договора и выполнения обязательств по нему продлен до 15 марта 2017 года.

12.09.2014 г. Администрацией городского округа Химки Московской области принято Постановление № 1313 "О предоставлении в аренду Обществу с ограниченной ответственностью Фирма "Гефест-ЛТД" земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0060206:93, 50:10:0060206:94, 50:10:0060206:98, 50:10:0000000:15808, 50:10:0000000:15809, расположенных по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, по ул. Микоян".

На основании постановления Администрации городского округа Химки Московской области от 12.09.2014 г. № 1313, между Администрацией городского округа Химки Московской области и Обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» заключены договоры аренды земельных участков от 23.09.2014 г. №ЮА-115, от 23.09.2014 г. №ЮА-114, от 23.09.2014 г. № ЮА-113, от 23.09.2014 г. № ЮА-112 и от 21.05.2015 г. № ЮА-30.

10.03.2015 г. Администрацией городского округа Химки Московской области принято Постановление № 193 "О сносе ветхого жилого дома № 25/15 по ул. Микоян в микрорайоне Сходня городского округа Химки Московской области".

28.08.2015 г. на основании Распоряжения № Г63/1317 Министерства строительного комплекса Московской области, Обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» получен градостроительный план земельного участка № RU50301000-MSK001422 в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:10:0000000:15808.

28.08.2015 г. на основании Распоряжения № Г63/1318 Министерства строительного комплекса Московской области, Обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» получен градостроительный план земельного участка № RU50301000-MSK001237 в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:10:0060206:98.

15.12.2015 г. Обществу с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» выдано разрешение на строительства № RU50-63-3118-2015 на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0060206:98 сроком до 15 октября 2017 года, продленный в дальнейшем до 15.05.2018 года.

07.12.2015 г. в муниципальную собственность городского округа Химки Московской области от Общества с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» приняты 13 (тринадцать) квартир по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, д. 59 на основании Постановления Администрации городского округа Химки Московской области от 07.12.2015 г. № 1491.

30.09.2016 г. Администрацией городского округа Химки Московской области принято Постановление № 1010 "О сносе ветхого жилого дома № 25/13 по ул. Микоян в микрорайоне Сходня городского округа Химки Московской области" и Постановление № 1009 "О сносе ветхого жилого дома № 25/14 по ул. Микоян в микрорайоне Сходня городского округа Химки Московской области".

13.12.2016 г. Обществу с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» выдано разрешение на строительства № RU50-63-6765-2016 на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0000000:15808 сроком до 13 октября 2018 года.

05 июня 2009 года между Администрацией городского округа Химки Московской области (далее – администрация) и Обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» (далее – застройщик) заключен договор о развитии застроенной территории № 01 (далее – договор от 05.06.2009 г. № 01).

Согласно п. 1.1 договора от 05.06.2009 г. № 01, по условиям настоящего договора Застройщик обязуется в срок до 31 декабря 2011 года своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить предусмотренные настоящим договором обязательства по развитию застроенной территории ориентировочной площадью 3 га по адрес: Московской области, г. Химки, мкр. Сходня ул. Первомайская, в районе д. 59 и д. 63 (далее – застроенная территория), а Администрация обязуется создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств.

На застроенной территории расположены следующие здания (строения, сооружения), подлежащие расселению и сносу в ходе исполнения настоящего договора:

- многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, д. 59 (всего квартир в доме – 9, из них занимаемых по договору социального найма – 9, зарегистрировано по месту проживания 15 человек);

- многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, д. 63 (всего квартир в доме – 8, из них занимаемых по договору социального найма – 8, зарегистрировано по месту проживания 25 человека);

- общежитие по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, д. 57 (всего квартир в доме – 8). (п. 1.3 договора от 05.06.2009 г. № 01).

Перечень и характеристики зданий (строений, сооружений), строительство которых планируется осуществить на застроенной территории, определяется проектом планировки территории, разработанным в ходе исполнения договора (п. 1.5 договора от 05.06.2009 г. № 01).

Согласно п. 3.1.1 договора от 05.06.2009 г. № 01, застройщик обязуется не позднее 31 сентября 2009 г. подготовить, согласовать с уполномоченными службами и организациями и представить на утверждение в Администрацию проект планировки Застроенной территории, включая проект межевания Застроенной территории в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования.

Застройщик обязан не позднее 31 октября 2009 г. создать либо приобрести, а также безвозмездно передать в муниципальную собственность благоустроенные (пригодные для проживания) жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма и расположенных на застроенной территории (п. 3.1.2 договора от 05.06.2009 г. № 01).

Согласно п. 3.1.5 договора от 05.06.2009 г. № 01, застройщик обязан не позднее 31 декабря 2011 г. осуществить строительство на застроенной территории в соответствии с утверждённым проектом планировки застроенной территории и согласованным с Администрацией графиком строительства.

Не позднее 31 июля 2010 г. осуществить проектирование, строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной (включая школы, поликлиники и детские дошкольные учреждения) и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Застроенной территории. Перечень и характеристики указанных в настоящем пункте объектов определяются на основании утвержденного проекта планировки Застроенной территории и технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (п. 3.1.6 договора от 05.06.2009 г. № 01).

07.09.2009 г. Главой городского округа Химки Московской области во исполнение условий договора о развитии застроенной территории № 01 от 05.06.2009 г. принято Постановление № 1140 "О разработке проекта планировки части территории мкр. Сходня г. Химки Московской области в районе домов 59 и 63 по ул. Первомайская".

18.03.2010 г. Главой городского округа Химки Московской области принято

Постановление № 246 "Об утверждении Проекта планировки части территории мкр. Сходня г. Химки Московской области в районе домов 59 и 63 по ул. Первомайская".

24.06.2010 г. Администрацией городского округа Химки Московской области принято Постановление № 758 "О предоставлении в аренду Обществу с ограниченной ответственностью Фирма "Гефест-ЛТД" земельного участка, расположенного по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, ул. Первомайская, в районе д. 63".

12.08.2010 г. Администрацией городского округа Химки Московской области принято Постановление № 1073 "О разрешении проектирования трехсекционного многоэтажного жилого дома по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, ул. Первомайская, в районе домов №№ 59-63".

22.11.2011 г. Администрация городского округа Химки Московской области выдало Обществу с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» разрешение на строительство № RU50301000-281 трехсекционного многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, ул. Первомайская, в районе домов №№ 59-63 сроком до 30 июня 2013 года.

28.07.2013 г. Администрация городского округа Химки Московской области выдало Обществу с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50301000-52 трехсекционного многоэтажного жилого дома по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, ул. Первомайская, в районе домов №№ 59-63.

31.01.2013 г. Администрация городского округа Химки Московской области выдало Обществу с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» разрешение на строительство № RU50301000-03 Котельной по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, ул. Первомайская, в районе домов №№ 59-63 сроком до 31 декабря 2013 года.

13.11.2013 г. Администрация городского округа Химки Московской области выдало Обществу с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50301000-95 Котельной по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, ул. Первомайская, в районе домов №№ 59-63.

11.12.2013 г. Администрацией городского округа Химки Московской области принято Постановление № 1452 "О подготовке документации по планировке территории северной части мкр. Сходня г. Химки Московской области с учетом размещения комплексной малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки".

04.06.2014 г. Администрацией городского округа Химки Московской области принято Постановление № 702 "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории квартала № 3 мкр. Сходня г. Химки Московской области для размещения многоэтажного жилищного строительства".

02 декабря 2015 года между Администрацией городского округа Химки Московской области (далее – администрация) и Обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» (далее – застройщик) заключено Дополнительное соглашение № 1 №ДС-106 к договору о развитии застроенной территории № 01 от 01.06.2009 г. (далее – дополнительное соглашение № 1 №ДС-106 к договору от 05.06.2009 г. № 01) по условиям которого срок действия договора и выполнения обязательств по нему продлен, в связи с тем, что только на основании постановления Администрации городского округа Химки Московской области от 11.12.2013 г. № 1452 начата разработка проекта планировки территории.

При этом задержка разработки проекта планировки территории была вызвана изменением действующего законодательства, регулирующие вопросы разработки и утверждения проекта планировки, а также в связи с принятием Главой городского округа Химки постановления от 23.11.2012 года № 1693, в соответствии с которым было приостановлено принятие решений органами местного самоуправления городского округа

Химки по подготовке планировки территории.

Распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области № П35/351 от 16.03.2017 года утвержден проект планировки и межевания части территории по адресу: Московская область, городской округ Химки, мкр. Сходня.

Поскольку срок договоров о развитии застроенной территории был продлен до 15 марта 2017 года, а разрешение на строительство по первому договору о развитии застроенной территории было выдано до 13.10.2018 года, а по второму договору о развитии застроенной территории проект планировки территории был утвержден только 16.03.2017 года, общество направило в адрес Администрации городского округа Химки Московской области проекты дополнительных соглашений №2 к договору от 16.02.2012 г. № ЮО-32 (Исх. № 11 от 02.03.2017 г.) и к договору от 05.06.2009 г. № 01 (Исх. № 10 от 02.03.2017 г.), предусматривающие продление срока действия договоров и выполнения соответствующих обязательств.

Так как в досудебном порядке изменения в договора о развитии застроенной территории внесены не были, истец обратился в суд с настоящими исковыми требованиями.

Согласно п. 2 ст. 452 Гражданского кодекса РФ требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Согласно п. 1 ст. 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

В соответствии с п. 2 ст. 451 ГК РФ, если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор, может быть, расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Согласно пункту 1 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ по договору о развитии застроенной территории одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктами 3 - 6 части 3 настоящей статьи, а другая сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с пунктами 7 - 9 части 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 2 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ договор заключается органом местного самоуправления с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 25 и 28 статьи 46.3 настоящего Кодекса.

В силу положений пункта 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ существенными условиями договора в том числе являются:

- обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки подготовки таких документов;

- обязательство органа местного самоуправления утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

- срок договора.

Как указывалось ранее, срок действия договоров о развитии застроенной территории и выполнения обязательств по ним продлен до 15 марта 2017 года.

Первоначальные сроки Договора о развитии застроенной территории от 16.02.2012 года № ЮО-32 и выполнения по ним обязательств сторон были не соблюдены в связи с тем, что проект планировки территории был утвержден только 31.01.2014 года (уже по истечении первоначальных сроков, предусмотренных договором о развитии застроенной территории); земельные участки были предоставлены в аренду обществу 12.09.2014 года, а договора аренды заключена 23.09.2014 года; 28.08.2015 года обществу утверждены градостроительные планы земельных участков, а разрешения на строительство выданы 15.12.2015 года и 13.12.2016 года соответственно сроком до 15.05.2018 года и 13.10.2018 года соответственно.

По Договору о развитии застроенной территории от 05.06.2009 года № 01 только проект планировки территории, который является основанием для дальнейшей разработки проектной документации, а также выдачи разрешений на строительство был утверждён 16.03.2017 года.

В данном случае изменение первоначальных сроков разработки и утверждения проектной документации, осуществления строительства, связаны с нарушением обязательств по договорам о развитии застроенной территории и не только со стороны застройщика, но и со стороны органов местного самоуправления городского округа Химки.

Изменение обстоятельств вызвано причинами, которые истец не мог преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру договоров и их условиям.

Изменение сроков повлекло за собой существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, что является основанием для изменения их условий, в части увеличения сроков реализации договоров о развитии застроенной территории и исполнения, принятых на себя сторонами обязательств.

В обоснование сроков, на которые истец просит продлить исполнения обязательств по Договору о развитии застроенной территории от 05.06.2009 года № 01, общество ссылается на Соглашение о реализации инвестиционного проекта от 31.01.2017 года, заключенное между Администрацией городского округа Химки и ООО Фирма «Гефест-ЛТД».

Предметом указанного соглашения является реализация инвестиционного проекта по строительству жилого дома с соответствующей инфраструктурой на основании

постановления Администрации городского округа Химки Московской области от 11.12.2013 года № 1452 «О подготовке документации по планировке территории северной части мкр. Сходня г. Химки Московской области с учетом размещения комплексной малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки».

Срок реализации инвестиционного проекта установлены с 25.01.2017 года по 30.11.2022 года (пункты 1.3, 3.1 Соглашения).

Исходя из вышеизложенного суд приходит к выводу, что в процессе реализации договоров о развитии застроенной территории и выполнения сторонами принятых на себя взаимных обязательств, в связи с изменением обстоятельств, вызванных причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения, иски о требованиях об увеличении сроков выполнения принятых на себя обязательств в рамках договоров о развитии застроенной территории и внесения в указанные договора соответствующих изменений и дополнений подлежат удовлетворению.

В силу пункта 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Внести следующие изменения и дополнения в Договор о развитии застроенной территории от 05.06.2009 года № 01, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» и Администрацией городского округа Химки Московской области:

- пункт 1.1. Договора о развитии застроенной территории от 05.06.2009 года № 01 изложить в следующей редакции:

«1.1. По условиям настоящего Договора Застройщик обязуется в срок не позднее 30.11.2022 своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (средств) других лиц исполнить предусмотренные настоящим Договором обязательства по развитию застроенной территории ориентировочной общей площадью 3 га по адресу: Московская область, г.о. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, в районе домов № 59 и № 63, а Администрация обязуется создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств, в т.ч. предоставить Застройщику бесплатно без проведения торгов земельные участки в границах развиваемой территории в соответствии с условиями настоящего Договора.»;

- пункт 3.1.2. Договора о развитии застроенной территории от 05.06.2009 года № 01 изложить в следующей редакции:

«3.1.2. Не позднее I квартала 2020 года создать, либо приобрести и безвозмездно передать в муниципальную собственность благоустроенные (пригодные для проживания) жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма и расположенных на Застроенной территории.»;

- пункт 3.1.5. Договора о развитии застроенной территории от 05.06.2009 года № 01 изложить в следующей редакции:

«3.1.5. Не позднее 30.11.2022 осуществить строительство на Застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом планировки Застроенной территории и согласованным с Администрацией графиком строительства»;

- пункт 3.1.6. Договора о развитии застроенной территории от 05.06.2009 года № 01 изложить в следующей редакции:

«3.1.6. Не позднее 30.11.2022 осуществить проектирование, строительство и (или)

реконструкцию объектов инженерной, социальной (включая школы, поликлиники и детские дошкольные учреждения) и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Застроенной территории. Перечень и характеристики указанных в настоящем (пункте объектов определяются на основании утвержденного проекта планировки Застроенной территории и технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.».

2. Внести следующие изменения и дополнения в Договор о развитии застроенной территории от 16.02.2012 года № ЮО-32, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Гефест-ЛТД» и Администрацией городского округа Химки Московской области:

- пункт 1.1. Договора о развитии застроенной территории от 16.02.2012 года № ЮО-32 изложить в следующей редакции:

«1.1. По условиям настоящего Договора Застройщик обязуется в срок по 2 квартал 2019 года своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (средств) других лиц выполнить предусмотренные настоящим Договором обязательства по развитию застроенной территории ориентировочной общей площадью 1,27 га в районе домов 25/13, 25/14, 25/15, 25/17 по ул. Микояна мкр. Сходня г. Химки Московской области (далее по тексту - «Застроенная территория»), а Администрация обязуется создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств.»;

- пункт 3.1.2. Договора о развитии застроенной территории от 16.02.2012 года № ЮО-32 изложить в следующей редакции:

«3.1.2. Создать либо приобрести и безвозмездно передать в муниципальную собственность благоустроенные (пригодные для проживания) жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма и расположенных на застроенной территории, в следующие сроки:

- для расселения жилых домов №№ 25/13, 25/14, 25/15 по ул. Микояна мкр. Сходня г. Химки Московской области - не позднее 4 квартала 2015 года;

- для расселения жилого дома № 25/17 по ул. Микояна мкр. Сходня г. Химки Московской области - не позднее 2 квартала 2019 года.

Администрация производит отселения жильцов в полученные ею жилые помещения из занимаемых этими жильцами в данный момент жилых помещений в соответствии с законной процедурой не позднее 1 (одного) месяца после получения от Застройщика по акту приемки-передачи квартир в муниципальную собственность.»;

- пункт 3.1.6. Договора о развитии застроенной территории от 16.02.2012 года № ЮО-32 изложить в следующей редакции:

«3.1.6. Не позднее 2 квартала 2019 года осуществить строительство на Застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом планировки Застроенной территории и согласованным с Администрацией графиком строительства.»;

- пункт 3.1.7. Договора о развитии застроенной территории от 16.02.2012 года № ЮО-32 изложить в следующей редакции:

«3.1.7. Не позднее 2 квартала 2019 года осуществить проектирование, строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной (включая школы, поликлиники и детские дошкольные учреждения) и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Застроенной территории. Перечень и характеристики указанных в настоящем пункте объектов определяются на основании утвержденного проекта планировки Застроенной территории и технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.».

Взыскать с Администрации городского округа Химки Московской области в пользу Общества с ограниченной ответственностью Фирма "Гефест-ЛТД" сумму уплаченной государственной пошлины в размере 12000 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья

Р.Ш. Бирюков