

А41-53834/2012

В Арбитражный суд Московской области
107996, Москва, пр. Академика Сахарова 18

Истец: ООО «ДОМ-Спецстрой»
107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская,
д. 9, стр. 8

**Ответчик 1: Администрация
Мытищинского Муниципального района
МО**
141008, Московская обл., Мытищинский р-
н, г. Мытищи, Новомытищинский просп.,
36/7

**Ответчик 2: Администрация Городского
поселения г. Мытищи**
141008, Московская обл., Мытищи г.,
Новомытищинский просп., 36/7

Исковое заявление

*о расторжении инвестиционного договора
от 29.08.2001 г. № 117-Д*

29.08.2001 г. между Администрацией Мытищинского района МО (далее по тексту – «Администрация-1»), ЗАО «Спецстройжилье-XXI век» (далее по тексту – «Инвестор») и Центральным региональным центром по делам ГО и ЧС (далее по тексту – «Соинвестор») был заключен Инвестиционный договор № 117-Д, предметом которого (п. 1) является деятельность сторон, направленная на реализацию инвестиционного проекта строительства, главной составляющей которого является данный инвестиционный договор, определение прав и обязанностей сторон по проектированию, финансированию и строительству жилых домов, в дальнейшем – объектов, расположенных в районе застройки: г. Мытищи, микрорайон №36, пр.пр. 5245, участки застройки №56, №58.

Указанный инвестиционный договор был заключен для реализации инвестиционного проекта (далее по тексту – «Договор») с последующей передачей по завершении строительства и оформлением в собственность сторон Договора жилых и нежилых площадей в следующем порядке:

- 20% жилых помещений и 10% нежилых помещений в собственность Администрации-1;

- 10% жилых помещений в собственность Соинвестора, в том числе 5 квартир для сотрудников ГО и ЧС Мытищинского района;

- 70% жилых помещений и 90% нежилых помещений в собственность Инвестора.

Дополнительным соглашением № 6/н от 18.10.2007 г. к инвестиционному договору №117-Д от 29.08.2001 г. (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») сторонами в лице вышеперечисленных, а также нижеперечисленных лиц, а именно: Администрацией городского поселения Мытищи (далее по тексту – «Администрация-2»), ООО «Альфа-Инвестиции» (далее по тексту – «Инвестор-заказчик») и ООО «ДОМ-Спецстрой» (далее по тексту – «Соинвестор-1») были внесены изменения в порядок распределения подлежащих передаче долей в строящихся жилых и нежилых площадях с последующим оформлением в собственность сторон Договора следующим образом:

- 2,5% жилых помещений и 2,5% нежилых помещений в собственность Администрации-1;

- 17,5% жилых помещений и 17,5% нежилых помещений в собственность Инвестора-заказчика;

- 77,5% жилых помещений и 77,5% нежилых помещений в собственность Соинвестора-1;

- 2,5 % жилых помещений, 2,5% нежилых помещений, а также 100% инженерных коммуникаций электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объектов благоустройства, за исключением относящихся к общему имуществу в собственность Администрации-2.

Внесенные Дополнительным соглашением изменения в состав сторон Договора выразились в выбытии из состава участников инвестиционной деятельности Соинвестора, с прекращением перед ним всех обязательств других сторон Договора с момента подписания Дополнительного соглашения.

Кроме того, изменения также коснулись и предмета инвестиционного договора, который был определен следующим образом: «Предметом договора является деятельность Сторон, направленная на реализацию инвестиционного проекта строительства многоквартирных домов и гаража-стоянки, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 50:12:0101703:0002, 50:12:0101703:0004, 50:12:0101701:0005, принадлежащих на праве собственности ООО «Альфа-Инвест», по адресу: г. Мытищи, микрорайон №36, проектируемый проезд 5245, объекты строительства №56, №57, №58, №59: - кор.56 – 22-этажный, многоквартирный дом – объект №1,

- кор.57 – гараж-стоянка на 300 машиномест – объект №2,

- кор.58 – 22-этажный, многоквартирный дом – объект №3,

- кор.59 – 22-этажный, многоквартирный дом – объект №4».

Далее, соглашением №1 от 24.07.2008 года к Дополнительному соглашению к инвестиционному договору №117-Д от 29.08.2001 г. сторона Инвестор-заказчик была заменена на ООО «Меотэк Девелопмент»,

выполнявшая функции застройщика (далее по тексту – «Застройщик») по Договору.

Затем, соглашением №2 от 06.07.2010 года к Дополнительному соглашению к инвестиционному договору №117-Д от 29.08.2001 года участниками инвестиционной деятельности в очередной раз были внесены изменения в порядок распределения подлежащих передаче долей в строящихся жилых и нежилых площадях с последующим оформлением в собственность сторон Договора следующим образом:

- 20% жилых помещений и 20% нежилых помещений в собственность Застройщика;

- 2,5% жилых помещений и 2,5% нежилых помещений в собственность Администрации-1;

- 77,5% жилых помещений и 77,5% нежилых помещений в собственность Соинвестора-1;

- 100% инженерных коммуникаций электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объектов благоустройства, за исключением относящихся к общему имуществу в собственность Администрации-2.

Данным соглашением вновь внесены изменения в предмет инвестиционного договора, который изложен следующим образом:

«Предметом дополнительного соглашения от 18.10.2007 года к Инвестиционному договору № 117-Д от 29.08.2001 года является деятельность Сторон, направленная на реализацию инвестиционного проекта строительства многоквартирных домов и гаража-стоянки, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 50:12:0101703:0002, 50:12:0101703:0004, 50:12:0101701:0005 и дополнительных земельных участках, принадлежащих на праве собственности и праве аренды ООО «Меотек Девелопмент», по адресу: г. Мытищи, микрорайон №36, проектируемый проезд 5245, объекты строительства №56, №57, №58, №59:

- кор.56 – монолитный 25-этажный 3-х секционный многоквартирный жилой дом № 56 со встроенными нежилыми помещениями первого этажа и подземной автостоянкой в мкр. 36 г. Мытищи – объект №1,

- кор.57 – многоярусный гараж-стоянка открытого типа на 300 машиномест – объект №2,

- кор.58 – двухсекционный 19-этажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями первого этажа – объект №3,

- кор.59 – двухсекционный многоквартирный жилой дом переменной этажности до 25 этажей со встроенными нежилыми помещениями первого этажа – объект №4,

- автомобильная дорога (проектируемый проезд) – объект №5».

Соглашением от 29.07.2011 года об уступке прав и переводе обязанностей по инвестиционному договору №117-Д от 29.08.2001г.

Застройщик и Инвестор передают, а Соинвестор-1 принимает весь объем прав и обязанностей, принадлежавший Застройщику и Инвестору соответственно по Договору.

Вместе с тем, 06 сентября 2010 года Соинвестор-1 выкупает в собственность у ООО «Меотек Девелопмент» 3 (три) земельных участка с кадастровыми номерами 50:12:0101703:0002, 50:12:0101703:0004, 50:12:0101703:0005, на которых в силу условий инвестиционного договора п.1.1 Дополнительного соглашения подлежит осуществлению застройка многоквартирных домов и гаража-стоянки по адресу: г.Мытищи, микрорайон №36, проектируемый проезд 5245, объекты строительства №56 – 59, то есть реализация инвестиционного проекта.

Вышеуказанное обстоятельство подтверждается следующими правоподтверждающими и правоудостоверяющими документами:

- 1) свидетельством о государственной регистрации права №50-АГ №372071 от 20.01.2012г., о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №50-50-12/077/2010-203 от 06.09.2010г.;
- 2) свидетельством о государственной регистрации права №50-АГ №372070 от 20.01.2012г., о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №50-50-12/077/2010-202 от 06.09.2010г.;
- 3) свидетельством о государственной регистрации права №50-АГ №372069 от 20.01.2012г., о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №50-50-12/077/2010-204 от 06.09.2010г.;

Таким образом, ООО «ДОМ-Спецстрой» (Соинвестор-1) в результате приобретения в собственность вышеуказанных земельных участков, в рамках спорного инвестиционного договора, становится единственным инвестором, а также застройщиком по инвестиционному договору.

В силу абзаца 10 ст. 12, ч.2 ст.450 ГК РФ договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении условий договора, а также при существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Как следует из анализа содержания судебной практики, существенным изменением обстоятельств, являющихся основанием для расторжения в судебном порядке инвестиционного договора, суды признают, в частности, *перемену собственника земельного участка и изменение законодательства об использовании земельного участка, предоставленного под строительство.*

Так, Постановлением ФАС Московского округа от 24.05.2010 г. №КГ-А41/4569-10 по делу №А41-27780/09 суд пришел к выводу о невозможности исполнения инвестиционного контракта, поскольку на земельный участок, предоставленный в аренду Администрацией г. Подольска, после заключения договора было зарегистрировано право собственности Российской Федерации. Кроме того, земельный участок относится к землям лесного

фонда, а законодательство о статусе земель лесного фонда и порядке их перевода в земли иных категорий изменилось и, следовательно, строительство на данном участке невозможно - невозможность принятия распорядительных актов, необходимых для реализации инвестиционного проекта.

Таким образом, при вступлении в спорный инвестиционный договор истец исходил из того, что возлагает на себя функции соинвестора проекта, а именно: обязательства по финансированию проектирования и строительства объектов кор. 56, 57, 58, 59, однако в ходе деятельности ООО «ДОМ-Спецстрой» возложил на себя и функции Застройщика (ООО «Меотек-Девелопмент»), заключив с ним договор №1/08 от 23.08.2010 года купли-продажи земельных участков (кадастровые номера 50:12:0101703:0002, 50:12:0101703:0004, 50:12:0101703:0005), на которых в силу условий спорного инвестиционного договора с учетом всех внесенных в него изменений дополнительным соглашением № б/н от 18.10.2007 г., соглашением №1 от 24.07.2008 года к Дополнительному соглашению, соглашением №2 от 06.07.2010 года к Дополнительному соглашению, подлежит осуществлению застройка.

Тем самым, подлежит применению норма права ч.2 ст.450 ГК РФ, поскольку произошли существенные изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении инвестиционного договора.

На основании изложенного, руководствуясь: ст.ст.: 12, 309, п. 2 ст. 450 ГК РФ; ст.ст. 7 и 8 Федерального закона от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ (в ред. Федерального закона от 12.12.2011 г. № 427-ФЗ) «Об инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений»; ст.ст.: 4, 27, 28, п. 1 ст. 34, 35, п. 1 ст. 41, 125-127, 132 АПК РФ,

ПРОШУ:

Арбитражный суд Московской области инвестиционный договор №117-Д от 29.08.2001 года, заключенный между Администрацией Мытищинского района Московской области, Администрацией городского поселения Мытищи и ООО «ДОМ-Спецстрой», расторгнуть.

Приложения:

1. Квитанции ОПС о направлении копий настоящего иска заказным письмом с уведомлением о вручении лицам, участвующим в деле;
2. Платежное поручение об уплате госпошлины за рассмотрение настоящего Иска
3. Копия Инвестиционного Договора №117-Д от 29.08.2001 г.
4. Копия Дополнительного соглашения от 18.10.2007 г. к Инвестиционному договору №117-Д от 29.08.2001 г. с Приложением №1 к нему.
5. Копия Соглашения №1 от 24.07.2008 г. к Дополнительному Соглашению к Инвестиционному Договору №117-Д от 29.08.2001 г.

6. Копия Соглашения №2 от 06.07.2010 г. к Дополнительному соглашению от 18.10.2007г. к Инвестиционному договору №117-Д от 29.08.2001 г.
7. Копия Соглашения от 29.07.2011 г. об уступке прав и переводе обязанностей по инвестиционному договору №117-Д от 29.08.2001 г.
8. Копии 3 свидетельств о государственной регистрации права собственности на земельные участки;
9. Копия доверенности представителя ООО «ДОМ-Спецстрой»;
10. Электронная выписка из ЕГРЮЛ по Истцу;
11. Копия свидетельства ОГРН
12. Копия протокола о полномочиях единоличного исполнительного органа ООО «ДОМ-Спецстрой».

Представитель
ООО «ДОМ-Спецстрой»
по доверенности



/Н.П. Забрудская/